

# PROJET DE LOI 141

Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier,  
la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement  
des institutions financières

## SOMMAIRE DU MÉMOIRE

### ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

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

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Tous droits réservés.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. SOMMAIRE DU MÉMOIRE</b> .....	<b>04</b>
<b>II. LES RECOMMANDATIONS DE L'OACIQ</b> .....	<b>05</b>
1. DÉFINIR CLAIREMENT L'« OPÉRATION DE COURTAGE » .....	05
a. Éviter la confusion et le faux sentiment de protection du public .....	05
b. La définition proposée par l'OACIQ .....	05
2. MAINTENIR ET MODERNISER L'ENCADREMENT DU COURTAGE IMMOBILIER LOCATIF .....	06
a. Quelques données sur le courtage locatif .....	06
b. Les conséquences néfastes de la déréglementation complète du courtage locatif .....	06
c. Modernisation proposée de l'encadrement du courtage locatif .....	07
3. MAINTENIR LA COMPÉTENCE DE L'OACIQ QUANT À L'ENCADREMENT DU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE .....	07
a. La perte d'un guichet unique efficace pour le public .....	07
b. Alourdissements réglementaires et dédoublement des exigences en matière de conformité .....	07
4. ASSURER UNE GOUVERNANCE DE L'OACIQ CRÉDIBLE ET COHÉRENTE .....	08
<b>III. CONCLUSION</b> .....	<b>08</b>

# I. SOMMAIRE DU MÉMOIRE

Créé en 2010, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) est le régulateur institué par le législateur qui doit veiller à l'application des dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier*.

L'OACIQ ne peut exercer son rôle qu'à travers les pouvoirs qui lui sont conférés par cette loi.

L'OACIQ a pour unique et exclusive mission d'assurer la protection du public dans les domaines du courtage immobilier, résidentiel et commercial, ainsi que du courtage hypothécaire. Ils sont réservés aux quelque **16 000 titulaires de permis** qui sont assujettis à la compétence de l'OACIQ.

L'OACIQ exerce également la fonction d'assureur responsabilité des courtiers et des agences.

Le Projet de loi 141 interpelle donc l'OACIQ dans sa mission de protection du public.

Toute transaction immobilière et hypothécaire représente des risques financiers et juridiques pour les personnes et les sociétés. Le vieillissement du parc immobilier, l'augmentation des phénomènes affectant les terrains et les immeubles (pyrite, pyrrhotite, dépôts d'ocre, algues bleues, mэрule pleureuse, affaissements de terrains, inondations, etc.), et l'arrivée de produits hypothécaires de plus en plus sophistiqués, justifient la nécessité de maintenir un encadrement réglementaire en matière de courtage immobilier qui soit crédible et qui assure la confiance du public.

C'est pourquoi l'OACIQ salue tout d'abord la reconnaissance par le gouvernement de l'importance de hausser les amendes en matière disciplinaire et pénale. Les amendes constituent l'un des piliers de l'effet dissuasif et exemplaire permettant à l'OACIQ de remplir sa mission de protection du public. La hausse du montant des amendes minimales et maximales s'harmonise avec la culture de conformité que l'OACIQ a mise en place auprès des courtiers et des dirigeants d'agences. De plus, cette modification permet de renforcer la confiance du public pour qui les amendes apparaissaient jusqu'ici insuffisantes.

L'OACIQ souhaite par ailleurs contribuer à la réflexion portant sur le Projet de loi 141 en proposant des recommandations quant à quatre principaux enjeux qu'il soulève. L'OACIQ considère qu'il est en effet nécessaire de :

1. Définir clairement l'opération de courtage;
2. Maintenir l'encadrement et moderniser le courtage immobilier locatif;
3. Maintenir la compétence de l'OACIQ quant à l'encadrement du courtage hypothécaire;
4. Assurer une gouvernance de l'OACIQ crédible et cohérente.

## Quelques données sur les transactions immobilières et hypothécaires au Québec :

- **Ventes résidentielles** : les prévisions du nombre de ventes en 2017 par des courtiers immobiliers sont de 82 600 au Québec dont la valeur totalise près de 22 milliards \$, soit une augmentation de 6 % par rapport à 2016;
- **Ventes commerciales** : pas moins de 20 438 transactions dont l'acheteur est une société ont été répertoriées, pour une valeur de plus de 14,2 milliards \$;
- **Prêts hypothécaires** : la valeur des prêts hypothécaires octroyés en 2016 au Québec, toutes catégories confondues, est estimée à plus de 247 milliards \$<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Statistiques Québec, Banque de données des statistiques officielles sur le Québec, Valeur des prêts détenus par institutions de dépôts, données annuelles, Québec, 26 octobre 2017.

## II. LES RECOMMANDATIONS DE L'OACIQ

### 1. DÉFINIR CLAIREMENT L'« OPÉRATION DE COURTAGE »

#### a. Éviter la confusion et le faux sentiment de protection du public

Depuis quelques années, des personnes et des entreprises offrent au public des services d'assistance pour ses transactions immobilières et font maintenant partie du paysage du marché immobilier. D'entrée de jeu, l'OACIQ souligne qu'elle respecte le choix du public d'effectuer ses transactions immobilières par lui-même, avec l'assistance ou non de telles personnes ou entreprises, ou de retenir les services d'un courtier immobilier. L'OACIQ souhaite toutefois que le public puisse faire un choix éclairé à ce sujet.

Or, un sondage indépendant<sup>2</sup> démontre que 71 % des personnes consultées croient bénéficier ou ne savent pas si elles bénéficient des protections prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* lorsqu'elles font affaire avec des entreprises d'assistance.

Cette croyance ou ignorance est confirmée par le nombre de demandes formulées auprès du centre d'information de l'OACIQ. En effet, on constate que le public ignore trop souvent qu'il n'est pas protégé par la *Loi sur le courtage immobilier*. En 2017, 183 personnes ont demandé l'aide de l'OACIQ en rapport avec des services offerts par des entreprises d'assistance. Toutes ces personnes pensaient à tort que l'OACIQ pouvait intervenir auprès des entreprises d'assistance avec lesquelles elles avaient fait affaire.

En outre, malheureusement, de nombreux litiges civils surviennent entre des acheteurs et des vendeurs qui ont fait appel à une entreprise d'assistance, en raison de vices apparents, de fausses représentations, d'utilisation inadéquate des formulaires fournis, de problèmes de titres, de mauvaise compréhension des obligations respectives, etc.

Afin de faire un choix éclairé, le public devrait être en mesure de savoir quelles sont les protections auxquelles il peut s'attendre et celles dont il ne peut bénéficier, lorsqu'il fait appel à une entreprise d'assistance. Pour éviter toute confusion dans l'esprit du public et un faux sentiment de protection, il est primordial de définir clairement la notion d' « opération de courtage », ce qui n'est pas le cas dans la *Loi sur le courtage immobilier* actuelle, ni dans le Projet de loi 141.

De plus, les entreprises d'assistance devraient avoir l'obligation d'indiquer dans leurs communications qu'elles ne sont pas titulaires d'un permis délivré par l'OACIQ et que le public ne bénéficie pas des protections prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* lorsqu'il fait affaire avec elles.

#### b. La définition proposée par l'OACIQ

L'OACIQ est d'avis que la *Loi sur le courtage immobilier* ne doit pas limiter la définition du contrat de courtage, comme proposé dans le Projet de loi 141.

Pour bien protéger le public, l'OACIQ est d'avis que le législateur doit prévoir une disposition qui établit clairement ce qui suit :

- Une opération de courtage s'entend des faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent aux titulaires de permis, comme proposé dans le Projet de loi 141;
- Seuls les titulaires de permis peuvent effectuer une opération de courtage, hormis certaines personnes, comme prévu dans le Projet de loi 141;

---

<sup>2</sup> Sondage effectué du 14 au 20 novembre 2017 auprès de 1 015 répondants

De plus, l'OACIQ recommande que les entreprises d'assistance aient l'obligation d'indiquer dans leurs communications qu'elles ne sont pas titulaires d'un permis délivré par l'OACIQ et que le public ne bénéficie pas des protections prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* lorsqu'il fait affaire avec elles. Ces entreprises d'assistance devraient aussi avoir l'obligation de clairement identifier laquelle des parties elles assistent. Ces obligations et des sanctions pénales en cas de non-respect pourraient être prévues dans la *Loi sur la protection du consommateur*.

## 2. MAINTENIR ET MODERNISER L'ENCADREMENT DU COURTAGE IMMOBILIER LOCATIF

### a. Quelques données sur le courtage locatif

#### LE COURTAGE LOCATIF RÉSIDENTIEL :

- Les plus récentes statistiques démontrent que **21 % des locataires consacrent 30 % et plus de leur budget aux frais de logement**.
- Au cours des cinq dernières années, c'est plus de **35 000 transactions en matière de location résidentielle** qui ont été effectuées par plus de **3 500 courtiers immobiliers**.
- **Le seul régime de protection offert dans la relation entre le locateur ou le locataire et l'intermédiaire est celui prévu par la *Loi sur le courtage immobilier***. Cette protection est essentielle.

#### LE COURTAGE LOCATIF COMMERCIAL :

- En ce qui concerne le courtage locatif commercial, pour certaines **entreprises**, le **prix des loyers dépasse le prix d'achat d'un immeuble**. Ce loyer constitue souvent la **dépense fixe la plus importante** et implique que l'entrepreneur mette en garantie ses biens personnels.
- **Trop souvent, il est tenu pour acquis, à tort, que les entrepreneurs exécutent fréquemment ce type de transactions et qu'ils ont de ce fait, suffisamment de connaissances pour effectuer ces transactions**. Or, un bail commercial peut n'être négocié qu'à tous les 10 à 15 ans.
- Ces faits justifient d'autant plus l'importance que soit encadré le courtage locatif commercial.

### b. Les conséquences néfastes de la déréglementation complète du courtage locatif

Le Projet de loi 141 prévoit qu'une personne ou une société qui se livrerait à une opération de courtage locatif (résidentiel ou commercial) n'aurait plus l'obligation de détenir de permis et, par conséquent, propose de déréglementer totalement cette activité.

L'OACIQ estime que l'encadrement du courtage locatif doit être maintenu pour contrer l'évasion fiscale.

De plus, l'harmonisation de la législation québécoise avec les autres juridictions canadiennes qui exigent toutes la détention d'un permis, doit être assurée. En effet, le courtage locatif est encadré dans toutes les autres provinces canadiennes. Retirer l'encadrement du courtage locatif de la *Loi sur le courtage immobilier* pourrait avoir des répercussions quant à la capacité du Québec de respecter ses obligations découlant des ententes conclues avec les autres provinces en matière de mobilité de la main-d'œuvre, tel l'Accord de libre-échange canadien. Ces préoccupations sont d'ailleurs partagées par des régulateurs des autres provinces.

L'absence d'encadrement au Québec ouvrirait en outre la porte aux courtiers de l'extérieur de la province qui transigeraient alors directement avec les propriétaires plutôt que de référer leurs clients aux courtiers du Québec, comme c'est le cas actuellement. **Ainsi, aucun encadrement de ces courtiers extérieurs ne serait assuré au Québec.**

### c. Modernisation proposée de l'encadrement du courtage locatif

L'OACIQ considère que des allègements réglementaires devraient être prévus en faveur des gestionnaires immobiliers sophistiqués ainsi que des personnes ou sociétés qui agissent pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental.

## 3. MAINTENIR LA COMPÉTENCE DE L'OACIQ QUANT À L'ENCADREMENT DU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE

Le Projet de loi 141 prévoit le transfert de la surveillance et du contrôle du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers.

Si l'enjeu est d'assurer un meilleur encadrement pour le courtage hypothécaire, l'OACIQ suggère que la *Loi sur le courtage immobilier* soit simplement modifiée en ce sens et lui octroie des pouvoirs accrus à titre de régulateur.

### a. La perte d'un guichet unique efficace pour le public

L'hypothèque, qu'elle soit ou non considérée comme un produit financier, est intrinsèquement liée à un immeuble et à la transaction immobilière. D'ailleurs, **plus de 95 % des promesses d'achat dans le secteur résidentiel sont conditionnelles à une approbation hypothécaire.**

Le public doit pouvoir continuer de bénéficier d'un régime de protection relevant d'un seul et même régulateur, ce qui lui assure l'accès à un guichet unique pour traiter chacun des aspects de la transaction immobilière et hypothécaire de manière uniforme et cohérente.

Le guichet unique facilite les démarches des consommateurs en cas de plaintes en n'ayant à s'adresser qu'à un seul régulateur. De plus, advenant une plainte disciplinaire ou un litige entre assureurs quant à la part de responsabilité imputable aux courtiers immobiliers et hypothécaires fautifs, on évite aux consommateurs de devoir témoigner à deux reprises devant les comités de discipline et tribunaux. Le risque de jugements contradictoires est aussi éliminé.

Soulignons qu'actuellement le Fonds d'assurance responsabilité de l'OACIQ couvre l'ensemble des réclamations visant des agences ou des courtiers indépendamment qu'ils agissent en courtage immobilier ou hypothécaire.

Il est parfois difficile de départager la responsabilité entre le courtier hypothécaire et immobilier dans les enquêtes du Syndic notamment en lien avec la fabrication de faux documents, l'utilisation de prête-nom ou dans le contexte de flips immobiliers. Ainsi, un encadrement portant à la fois sur le courtage immobilier et hypothécaire permet d'assurer au régulateur d'avoir une vision complète et intégrale qui est nécessaire pour mener à bien ses enquêtes.

### b. Alourdissements réglementaires et dédoublement des exigences en matière de conformité

Le transfert du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers ne vise pas uniquement les 759 titulaires de permis en courtage hypothécaire, mais aussi plus de 11 000 courtiers immobiliers qui détiennent les deux permis d'exercice, soit les 2/3 de tous les courtiers inscrits auprès de l'OACIQ. Actuellement, ces courtiers ne paient qu'un seul permis et ne sont assujettis qu'à un seul programme de conformité et de formation. Advenant le transfert du courtage hypothécaire, il y aurait dédoublement de l'encadrement puisque les courtiers devraient maintenir deux permis auprès de deux organismes différents et être assujettis à deux cadres réglementaires.

Un double encadrement n'irait pas dans le sens de l'allègement de la réglementation souhaité et engendrerait des coûts plus élevés pour les courtiers et les agences que le consommateur aurait à supporter d'une façon ou d'une autre.

## 4. ASSURER UNE GOUVERNANCE DE L'OACIQ CRÉDIBLE ET COHÉRENTE

Le Projet de loi 141 propose :

- Que le conseil d'administration de l'OACIQ se compose de 12 administrateurs dont six nommés par le ministre des Finances et six administrateurs élus;
- Qu' il n'y ait plus de représentation régionale;
- Que le président du conseil d'administration soit élu par tous les administrateurs, mais uniquement parmi les personnes nommées par le gouvernement;
- Que l'obligation de tenir une assemblée générale annuelle soit supprimée.

Actuellement, le conseil d'administration est composé de trois administrateurs nommés par le gouvernement et de dix administrateurs élus par les titulaires de permis dont huit en fonction des différentes régions du Québec et deux pour représenter spécifiquement le courtage hypothécaire et le courtage commercial. Le président est élu par tous les administrateurs parmi eux.

L'OACIQ insiste sur le maintien de l'autoréglementation qui doit se traduire par un nombre supérieur de titulaires de permis dans sa composition, soit six administrateurs nommés par le gouvernement et sept administrateurs titulaires de permis élus.

De plus, les administrateurs doivent pouvoir choisir le président en fonction de ses compétences parmi l'ensemble des membres du conseil d'administration.

Enfin, la composition d'un conseil d'administration doit permettre à ce dernier d'assumer pleinement ses responsabilités en tenant compte des particularités propres à l'ensemble du Québec, notamment en maintenant la présence régionale.

## III. CONCLUSION

---

L'OACIQ souhaite vivement que les recommandations qu'il propose, puissent obtenir l'aval du gouvernement puisqu'il en va de la protection du public. L'OACIQ assure à la Commission sa pleine collaboration et sa contribution à l'établissement d'une société économique forte et responsable.

# PROJET DE LOI 141

Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières

---

## **MÉMOIRE** DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

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

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Tous droits réservés.

Dépôt légal  
Bibliothèque et Archives nationales du Québec  
Bibliothèque et Archives Canada  
ISBN : 978-2-924369-07-4 (PDF)  
Janvier 2018

## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. INTRODUCTION</b>	<b>04</b>
<b>II. L'OACIQ EN BREF</b>	<b>05</b>
<b>III. QUELQUES CHIFFRES</b>	<b>05</b>
<b>IV. LES MÉCANISMES DE PROTECTION DU PUBLIC ACTUELS DE L'OACIQ</b>	<b>06</b>
<b>V. LES RECOMMANDATIONS DE L'OACIQ</b>	<b>07</b>
1. DÉFINIR CLAIREMENT L'« OPÉRATION DE COURTAGE »	07
a. Remarques préliminaires	07
b. L'encadrement actuel de la <i>Loi sur le courtage immobilier</i>	07
c. Les conséquences néfastes actuelles de l'absence d'une définition de l'opération de courtage dans la <i>Loi sur le courtage immobilier</i>	09
d. L'encadrement proposé par le Projet de loi 141	11
e. Les difficultés anticipées quant à l'application et l'interprétation du Projet de loi 141	11
f. Les recommandations de l'OACIQ	12
2. MAINTENIR L'ENCADREMENT ET MODERNISER LE COURTAGE LOCATIF	14
a. L'encadrement actuel de la Loi sur le courtage immobilier en matière de courtage locatif	14
b. Les conséquences néfastes de la déréglementation complète du courtage locatif proposé dans le Projet de loi 141	15
c. La nécessité de moderniser la Loi sur le courtage immobilier en matière de courtage locatif	16
d. Les recommandations de l'OACIQ	17
3. MAINTENIR LA COMPÉTENCE DE L'OACIQ QUANT À L'ENCADREMENT DU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE	18
a. L'encadrement actuel de la Loi sur le courtage immobilier en matière de courtage hypothécaire	18
b. Les conséquences du transfert de l'encadrement du courtage hypothécaire vers l'Autorité des marchés financiers proposé dans le Projet de loi 141	19
c. La nécessité de moderniser l'encadrement en matière du courtage hypothécaire	20
d. Les recommandations de l'OACIQ	21
4. ASSURER UNE GOUVERNANCE DE L'OACIQ CRÉDIBLE ET COHÉRENTE	22
a. La gouvernance actuelle au sein de l'OACIQ	22
b. La gouvernance proposée par le Projet de loi 141	22
c. L'importance de maintenir les fonctions d'autoréglementation et de favoriser la compétence	23
d. Les recommandations de l'OACIQ	23
5. AUTRES RECOMMANDATIONS DE L'OACIQ	24
a. L'importance de reconnaître l'expertise de l'OACIQ dans l'élaboration des formulaires	24
b. L'importance de maintenir l'encadrement des opérations de courtage visant les maisons mobiles	25
c. L'importance de maintenir le statut de « courtier débutant »	25
d. L'importance d'ajouter la condition de probité à l'obtention du permis	26
<b>CONCLUSION</b>	<b>27</b>
<b>LISTE DES RECOMMANDATIONS DE L'OACIQ</b>	<b>ANNEXE 1</b>
<b>SONDAGE EFFECTUÉ PAR LA FIRME SYNOPSIS</b>	<b>ANNEXE 2</b>
<b>DEVOIRS ET OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES AU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE</b>	<b>ANNEXE 3</b>

# I. INTRODUCTION

---

C'est avec grand intérêt que l'OACIQ a analysé le Projet de loi 141 intitulé *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières* (ci-après, le Projet de loi 141), déposé le 5 octobre dernier par le ministre des Finances.

L'OACIQ remercie les membres de la *Commission des finances publiques* de lui donner l'opportunité de participer à ses travaux portant sur l'encadrement du courtage immobilier et hypothécaire au Québec.

Le Projet de loi 141 propose des modifications à la *Loi sur le courtage immobilier* et l'OACIQ, institué par cette loi, souhaite partager ses réflexions à ce sujet.

Toute transaction immobilière et hypothécaire représente des risques financiers et juridiques pour les personnes et les sociétés. Le vieillissement du parc immobilier, l'augmentation des phénomènes affectant les terrains et les immeubles (pyrite, pyrrhotite, dépôts d'ocre, algues bleues, mэрule pleureuse, affaissements de terrains, inondations, etc.), et l'arrivée de produits hypothécaires de plus en plus sophistiqués, justifient la nécessité de maintenir un encadrement réglementaire en matière de courtage immobilier et hypothécaire qui soit crédible et qui assure la confiance du public.

Le rôle du courtier est de limiter en amont les risques inhérents aux transactions immobilières et hypothécaires. L'État québécois a la responsabilité de s'assurer que les personnes et les sociétés qui rendent des services au public dans ses transactions immobilières soient compétentes et encadrées par un régulateur disposant de moyens adéquats pour ce faire. L'OACIQ soutient donc toute initiative en ce sens.

Ainsi, l'OACIQ salue d'emblée la reconnaissance par le gouvernement de l'importance de hausser les amendes en matière disciplinaire et pénale. Les amendes constituent l'un des piliers de l'effet dissuasif et exemplaire permettant à l'OACIQ de remplir sa mission de protection du public. La hausse du montant des amendes minimales et maximales s'harmonise avec la culture de conformité que l'OACIQ a mise en place auprès des courtiers et des dirigeants d'agences. De plus, cette modification permet de renforcer la confiance du public pour qui les amendes apparaissaient jusqu'ici insuffisantes.

En outre, en matière d'assurance responsabilité professionnelle des courtiers immobiliers et hypothécaires ainsi que des agences, la création d'un comité de décision assurera une meilleure flexibilité organisationnelle tout en maintenant une indépendance dans le traitement des réclamations.

L'OACIQ souhaite par ailleurs faire part de ses recommandations quant à quatre principaux enjeux soulevés dans le Projet de loi 141. L'OACIQ considère qu'il est en effet nécessaire de :

1. Définir clairement l'opération de courtage;
2. Maintenir l'encadrement et moderniser le courtage immobilier locatif;
3. Maintenir la compétence de l'OACIQ quant à l'encadrement du courtage hypothécaire;
4. Assurer une gouvernance de l'OACIQ crédible et cohérente.

La liste des recommandations de l'OACIQ concernant le Projet de loi 141 se retrouve à l'**annexe 1** du mémoire.

## II. L'OACIQ EN BREF

L'OACIQ est le régulateur institué par le législateur qui doit veiller à l'application des dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier*. Il a pour unique et exclusive mission d'assurer la protection du public dans les domaines du courtage immobilier, résidentiel et commercial, ainsi que du courtage hypothécaire. Ces domaines sont réservés aux quelque 16 000 titulaires de permis qui sont assujettis à la compétence de l'OACIQ.

L'oaciq exerce son rôle de régulateur dans les limites de ce qui lui est accordé par la loi.

L'OACIQ compte 168 employés dont des avocats, des comptables et des experts en immobilier. Le budget annuel de l'OACIQ est de l'ordre de 21 millions de dollars.

L'OACIQ est un joueur clé du courtage immobilier et hypothécaire. Il est notamment membre des Autorités de réglementation du courtage immobilier du Canada (ARCIC) et contribue à l'avancement de l'encadrement du courtage immobilier au Canada en favorisant l'implantation des meilleures pratiques. Il est également membre du Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires. L'OACIQ travaille aussi de concert avec différentes organisations vouées à la protection des consommateurs telles que l'Office de protection des consommateurs et Option consommateurs.

## III. QUELQUES CHIFFRES

La nature et la valeur des transactions immobilières effectuées par les ménages et les sociétés au Québec expliquent toute l'importance et la pertinence de l'encadrement du courtage immobilier et hypothécaire. D'ailleurs, les données suivantes le démontrent :

- Ventes résidentielles : en 2016, des courtiers immobiliers sont intervenus dans 78 231 transactions dont la valeur totalise près de 22 milliards \$<sup>1</sup>; 82 600 ventes effectuées par des courtiers immobiliers au Québec sont anticipées pour 2017, soit une augmentation de 6 % par rapport à 2016<sup>2</sup>;
- Location résidentielle : en cinq ans, pas moins de 35 000 transactions ont été réalisées par plus de 3 500 courtiers immobiliers. De plus, le marché locatif de la copropriété tend à prendre de l'essor<sup>3</sup>;
- Ventes commerciales : en 2016, 20 438 transactions totalisant plus de 14,2 milliards \$<sup>4</sup> ont impliqué des acheteurs qui étaient des sociétés;
- Prêts hypothécaires : la valeur des prêts hypothécaires, toutes catégories confondues, est estimée à plus de 247 milliards \$<sup>5</sup>.

1 Statistiques résidentielles Centris, décembre 2016. FCIQ.

2 Source : Fenêtre sur le marché, 7<sup>e</sup> édition, Bilan 2017, Centris® et FCIQ, décembre 2017.

3 Source : Fenêtre sur le marché, 7<sup>e</sup> édition, Le marché de la revente dans le Grand Montréal bat des records, Centris® et FCIQ, décembre 2017.

4 Statistiques fournies par la firme Nominis, juillet 2017.

5 Statistiques Québec, Banque de données des statistiques officielles sur le Québec, Valeur des prêts détenus par institution de dépôts, données annuelles, Québec, 26 octobre 2017.

## IV. LES MÉCANISMES DE PROTECTION DU PUBLIC ACTUELS DE L'OACIQ

La fonction principale dévolue à l'OACIQ par le législateur est d'assurer la protection du public, et ce, autant à l'égard des individus que des sociétés.

Pour permettre à l'OACIQ de remplir sa mission, la *Loi sur le courtage immobilier* lui confère différents pouvoirs relatifs à l'encadrement du courtage immobilier résidentiel et commercial ainsi que du courtage hypothécaire. L'OACIQ exerce ces pouvoirs au moyen de différents mécanismes de protection du public dont notamment :

- Une formation de base obligatoire exigée pour devenir courtier ou dirigeant d'une agence, ainsi qu'un examen auquel les postulants doivent se soumettre;
- Un programme de formation continue obligatoire pour tous les titulaires de permis;
- Un comité d'inspection qui a pour fonction de surveiller l'exercice des activités des courtiers et des agences en procédant, notamment, à la vérification de leurs dossiers, comptes, livres et registres (4 264 titulaires de permis ont été inspectés en 2016 soit 25 % des titulaires de permis; 2 639 inspections et 1 625 auto-inspections ont été effectuées);
- Un syndic qui a pour fonction de faire enquête sur toute allégation de manquement à la loi par un courtier ou une agence;
  - en 2016, 546 enquêtes disciplinaires ont été ouvertes;
- Un comité de discipline qui se prononce sur la culpabilité des courtiers et des agences visés par les plaintes déposées par le syndic, et qui impose des sanctions;
  - en 2016, 142 décisions disciplinaires ont été rendues, dont 15 exclusivement en courtage hypothécaire, et ont mené notamment à l'imposition des sanctions suivantes :
    - 390 suspensions et 61 révocations de permis;
    - 154 amendes totalisant 371 300 \$;
- Un contentieux qui intente des poursuites pour exercice illégal de l'activité de courtier;
  - en 2016, 162 enquêtes ont été ouvertes en matière pénale;
- Un fonds d'assurance, le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ), constitué par l'OACIQ, qui assume le rôle d'assureur. Les titulaires de permis bénéficient d'une assurance responsabilité en contrepartie de l'obligation d'acquitter une prime d'assurance responsabilité;
- Un fonds d'indemnisation, le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, qui est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes d'une fraude, de manœuvres dolosives ou d'un détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence;
  - en 2016, 40 % des demandes d'indemnisation ont été accueillies et des indemnités totalisant 363 400 \$ ont été versées aux victimes;
- Un service d'assistance qui agit comme accompagnateur, médiateur et conciliateur auprès du public. Le Service d'assistance au public reçoit approximativement 2 000 demandes par année.

En outre, l'OACIQ met à la disposition du public un centre d'information, Info-OACIQ, pour toute question concernant les transactions immobilières et hypothécaires. En 2016, 54 484 demandes d'information, soit plus de 1 000 par semaine, ont été traitées par les employés d'Info-OACIQ. Les statistiques démontrent à ce jour un taux de satisfaction de 98 % du public.

De plus, un ombudsman voit à assurer une gestion optimale, cohérente et indépendante du traitement des demandes que le public adresse à l'OACIQ.

Enfin, l'OACIQ protège le public non seulement contre des agissements dérogatoires des titulaires de permis, mais également contre les personnes non titulaires de permis qui exercent illégalement l'activité de courtier.

## V. LES RECOMMANDATIONS DE L'OACIQ

### 1. DÉFINIR CLAIREMENT L'« OPÉRATION DE COURTAGE »

#### a. Remarques préliminaires

L'intervention de l'OACIQ vise à démontrer l'importance de clairement définir ce qu'est une opération de courtage afin d'assurer la protection du public.

Depuis quelques années, des personnes et des entreprises offrent au public des services d'assistance pour ses transactions immobilières et font maintenant partie du paysage du marché immobilier.

D'entrée de jeu, l'OACIQ souhaite souligner qu'elle respecte le choix du public d'effectuer ses transactions immobilières par lui-même, avec l'assistance ou non de telles personnes ou entreprises, ou de retenir les services d'un courtier immobilier.

#### b. L'encadrement actuel de la *Loi sur le courtage immobilier*

Depuis son adoption en 1962, puis à l'occasion de ses modifications en 1994 et 2010, la *Loi sur le courtage immobilier* démontre l'importance que le législateur accorde à la compétence et à l'encadrement des personnes et des entreprises qui offrent des services dans le cadre de transactions immobilières.

La *Loi sur le courtage immobilier* s'applique aux personnes ou aux sociétés qui, pour autrui et contre rétribution, se livrent à une **opération de courtage** relative aux actes suivants :

- L'achat, la vente et la location d'un immeuble;
- Le prêt garanti par hypothèque immobilière;
- L'achat ou la vente d'une société, si les biens de la société, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles.

Le **courtier immobilier** est la personne qui se livre à une **opération de courtage**. Le **courtier hypothécaire** est la personne qui se livre uniquement à des opérations de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière.

Pour agir et se présenter comme courtier immobilier ou hypothécaire, une personne doit être **titulaire d'un permis** de courtier délivré par l'OACIQ.

Les **agences immobilières et hypothécaires** peuvent se livrer à des opérations de courtage par l'entremise d'un courtier titulaire de permis.

Le titulaire de permis représente la partie à laquelle il est lié par **contrat de courtage**.

Le titulaire de permis qui n'est pas lié par un contrat de courtage représente la partie qui lui a demandé d'agir comme **intermédiaire**.

Le titulaire de permis doit **protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente** tout en accordant un **traitement équitable à toutes les parties** à une transaction.

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit que **l'OACIQ doit veiller** à ce que les **opérations de courtage** des courtiers et des agences **s'accomplissent conformément à la loi**.

L'HONORABLE JUGE DE LA COUR SUPÉRIEURE MARTIN CASTONGUAY, DANS SA DÉCISION DU 13 JANVIER 2017<sup>6</sup> EST D'AVIS QUE « LA LOI À SON ARTICLE 1 EST CLAIRE ». IL CONCLUT QUE :

- d'une part, la **mise en marché** d'un immeuble constitue une **opération de courtage**;
- et d'autre part, **seuls les titulaires d'un permis** de courtier immobilier peuvent effectuer la **mise en marché** d'un immeuble.

Ainsi, en vertu des pouvoirs réglementaires que lui attribue la *Loi sur le courtage immobilier*, les **conditions d'exercice** des opérations de courtage et les **obligations déontologiques** imposées aux courtiers ont été déterminées.

Les **principales obligations des courtiers**, prévues dans la réglementation, sont les suivantes :

- **Conseiller et informer** avec objectivité, sans exagération, dissimulation ou fausse déclaration, la partie représentée et toutes les parties à une transaction sur l'ensemble des **faits pertinents à la transaction** ainsi que sur leurs **droits et obligations** découlant des documents qu'ils leur font signer;
- **Vérifier les renseignements** fournis au public ou à un autre titulaire de permis et être en mesure de **démontrer l'exactitude** de ces renseignements;
- Entreprendre les **démarches** pour découvrir les **facteurs** pouvant affecter **défavorablement** la partie qu'il représente ou les parties à une transaction ou l'objet même de cette transaction, et les en informer;
- Veiller à ce que les droits et obligations de toutes les parties à une transaction soient **consignés par écrit** et reflètent adéquatement leur volonté;
- Agir avec **honnêteté, loyauté et compétence** ainsi qu'éviter de se placer en situation de **conflit d'intérêts**;
- Assurer la protection des **renseignements personnels**;
- Offrir ses services sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur un motif de discrimination prévu à l'article 10 de la **Charte des droits et libertés de la personne**;
- Effectuer la **mise en marché** d'un immeuble.

6 9210-2899 Québec inc. c. Martel, 2017 QCCS 76.

À défaut de se conformer aux devoirs et obligations déontologiques qui leur sont imposés, les courtiers s'exposent à des **sanctions** dont la suspension ou la révocation de leur permis et l'imposition d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 12 500 \$ pour chaque infraction.

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit aussi que, commet une **infraction pénale**, quiconque prétend être un courtier ou une agence, utilise un titre pouvant laisser croire qu'il l'est, exerce l'activité de courtier ou d'agence, prétend avoir le droit de le faire ou agit de manière à donner lieu de croire qu'il est autorisé à le faire, s'il n'est pas titulaire du permis requis par la présente loi.

La personne déclarée coupable d'une telle infraction est passible d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 20 000 \$, dans le cas d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 3 000 \$ et d'au plus 40 000 \$, dans le cas d'une personne morale.

### **c. Les conséquences néfastes actuelles de l'absence d'une définition de l'opération de courtage dans la *Loi sur le courtage immobilier***

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit que l'OACIQ doit veiller à ce que les **opérations de courtage** des courtiers et des agences **s'accomplissent conformément à la loi**.

Toutefois, la *Loi sur le courtage immobilier* ne définit pas ce qu'est une « opération de courtage ».

L'absence de balises clairement établies quant à ce qui constitue ou non une « opération de courtage », est à l'origine de difficultés réelles qui mettent en jeu la protection du public que l'OACIQ doit pourtant assurer.

#### **i. Absence d'encadrement des services fournis au public similaires à ceux offerts par les courtiers immobiliers**

En l'absence d'un champ d'application défini spécifiquement, les services des entreprises d'assistance empiètent et chevauchent ceux offerts par les courtiers immobiliers. Les entreprises d'assistance offrent des services qui sont en effet très similaires à ceux que fournissent les courtiers immobiliers. Ces services s'appliquent aux vendeurs et aux acheteurs.

Par exemple :

- Rencontrer le vendeur à son domicile afin de l'aider à vendre sa maison, contre rétribution;
- Aider à l'évaluation du marché et de la propriété;
- Analyser les comparables;
- Fournir un rapport préparé par des évaluateurs professionnels, payé à même la rétribution reçue du client sur la base des photos prises par son représentant, et contenant une liste de comparables et une fourchette des prix recommandés;
- Offrir un service de mise en marché clé en main;
- Effectuer un placement publicitaire dans les médias;
- Offrir un service de coaching en immobilier, de spécialistes en mise en marché et de conseillers au service à la clientèle, sept jours sur sept, indiquant qu'il permet d'ainsi vendre de façon éclairée;
- Effectuer des envois ciblés à des acheteurs potentiels;
- Fournir les documents requis pour compléter la transaction comme par exemple, l'offre d'achat et la contre-offre;
- Fournir un support juridique au vendeur, payé à même la rétribution reçue du client;
- Etc.

Alors que les courtiers immobiliers doivent se conformer aux devoirs et obligations prévus dans la législation et la réglementation, les entreprises d'assistance exécutent leurs activités sans encadrement. Les représentants de ces entreprises d'assistance ne sont assujettis à aucune obligation de compétence et de conformité. De nombreux litiges civils surviennent entre des acheteurs et des vendeurs qui ont fait appel à une entreprise d'assistance, en raison de vices apparents, de fausses représentations, d'utilisation inadéquate des formulaires fournis, de problèmes de titres, de mauvaise compréhension des obligations respectives, etc.

De plus, il est important de souligner que les obligations et des mécanismes de protection du consommateur prévus au *Code civil du Québec* et à la *Loi sur la protection du consommateur* ne sont pas comparables aux mécanismes de protection du régulateur, l'OACIQ, qui est dédié à encadrer les activités, faits et gestes des courtiers immobiliers et hypothécaires.

## ii. Confusion pour le public

Puisqu'il n'existe pas de définition de ce qui constitue une opération de courtage, il est difficile pour le public de savoir dans quel contexte il bénéficie ou non des protections prévues à la *Loi sur le courtage immobilier*.

D'ailleurs, un sondage indépendant récent<sup>7</sup>, joint à l'**annexe 2**, démontre que 71 % des personnes consultées croient bénéficier ou ne savent pas si elles bénéficient des protections prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* lorsqu'elles font affaire avec des entreprises d'assistance. Le public croit à tort que ces entreprises d'assistance sont des agences immobilières.

Lorsque l'on se penche sur le nombre de demandes d'aide et d'information formulées auprès du centre d'information de l'OACIQ, on constate aussi que le public ignore souvent qu'il n'est pas protégé par la *Loi sur le courtage immobilier*.

EN EFFET, EN 2017, 183 PERSONNES ONT DEMANDÉ L'AIDE DE L'OACIQ EN RAPPORT AVEC DES SERVICES OFFERTS PAR DES ENTREPRISES D'ASSISTANCE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- Insatisfaction des services offerts par les entreprises d'assistance;
- Volonté d'obtenir un remboursement du forfait acheté;
- Questions quant à la transaction en cours;
- Plaintes portant sur la description des propriétés affichées sur le site de certaines entreprises;
- Problèmes avec l'immeuble acheté (ex. : infiltration d'eau);
- Etc.

Toutes ces personnes qui ont communiqué avec le centre d'information pensaient à tort que l'OACIQ pouvait intervenir auprès des entreprises d'assistance avec lesquelles elles avaient fait affaire.

L'OACIQ est d'avis que lorsque le public choisit de faire appel à une entreprise d'assistance pour effectuer ses transactions immobilières plutôt qu'à un courtier immobilier, **il est essentiel qu'il sache qu'il n'est pas protégé par la *Loi sur le courtage immobilier***.

<sup>7</sup> Sondage effectué du 14 au 20 novembre 2017 auprès de 1 015 répondants

### iii. Interprétation divergente quant à ce qui constitue l'exercice illégal du courtage immobilier

Certains des services offerts par les entreprises d'assistance empiètent dans le champ de pratique des courtiers immobiliers, de sorte que l'OACIQ a dû intenter contre elles des procédures pénales pour exercice illégal.

Toutefois, le cadre législatif et réglementaire de la *Loi sur le courtage immobilier* n'étant pas clairement délimité, le sens donné à ce qui constitue une opération de courtage a mené à des interprétations divergentes.

De plus, le dépôt de plaintes pénales ne permettait pas d'obtenir une décision claire, rapide et sans équivoque sur l'ensemble des opérations de ce type d'entreprise étant donné, notamment :

- La preuve hors de tout doute raisonnable requise en matière pénale;
- Le caractère particulier de chaque décision rendue;
- Le nombre important de dossiers qui impliquent pareilles démarches;
- Le coût engendré par de telles procédures pour un organisme sans but lucratif comme l'OACIQ.

L'OACIQ a exposé ces enjeux au gouvernement à plusieurs reprises et lui a demandé de clarifier la *Loi sur le courtage immobilier* à ce sujet.

Dans l'attente des modifications législatives essentielles pour protéger le public, l'OACIQ a dû faire appel aux tribunaux afin d'obtenir une clarification de la définition d'opération de courtage et vider la question juridique quant à l'assujettissement à la *Loi sur le courtage immobilier* des activités des entreprises d'assistance. L'OACIQ a en effet déposé une requête en jugement déclaratoire qui doit être entendue par la Cour supérieure au cours des prochains mois. Cette affaire pourrait devenir sans objet si le législateur clarifiait définitivement la définition d'opération de courtage, comme le souhaite l'OACIQ.

### d. L'encadrement proposé par le Projet de loi 141

Les articles 361 et 364 du Projet de loi 141 (articles 1 à 4 de la *Loi sur le courtage immobilier*) prévoient ce qui suit :

- Le **contrat de courtage** immobilier est le contrat par lequel le client charge un **intermédiaire**, contre rétribution, pour agir auprès des personnes qui pourraient être intéressées à la vente, l'achat ou la location d'un immeuble et faire s'accorder leurs volontés;
- **Seuls les titulaires de permis** de courtier peuvent conclure un contrat de courtage visant la **vente** et l'**achat** d'un immeuble;
- **Toute personne** peut conclure un contrat de courtage visant la **location** d'un immeuble;
- Une **opération de courtage** est définie comme étant les **faits et gestes** posés par les titulaires de permis dans l'exécution de leurs obligations.

### e. Les difficultés anticipées quant à l'application et l'interprétation du Projet de loi 141

La définition du contrat de courtage immobilier proposée dans le Projet de loi 141 est trop restreinte.

En effet, la partie à qui le client confie un contrat de courtage pour être son intermédiaire, ne joue pas son rôle uniquement à compter du moment où il agit auprès des personnes qui pourraient être intéressées à la vente, l'achat ou la location d'un immeuble, et pour faire s'accorder les volontés des vendeurs et des acheteurs.

Le **contrat de courtage** doit être défini comme étant le **contrat par lequel le client charge un intermédiaire pour effectuer une opération de courtage**. Or, une opération de courtage s'entend **des faits et gestes** posés dans l'exécution des obligations qui incombent aux courtiers.

De plus, par le contrat de courtage, le client ne charge pas n'importe quel intermédiaire, mais bien uniquement un **titulaire de permis**.

C'est d'ailleurs ce que prévoit l'article 2 de la *Loi sur le courtage immobilier* (article 361 du Projet de loi 141) à savoir que nul ne peut être l'intermédiaire partie à un contrat de courtage sans être titulaire d'un permis.

En conséquence, l'OACIQ est d'avis que l'article 1 de la *Loi sur le courtage immobilier* (article 361 du Projet de loi 141) ne doit pas limiter la définition du contrat de courtage, comme proposé dans le Projet de loi 141.

La définition doit prévoir que le contrat de courtage est celui par lequel le client charge un intermédiaire d'effectuer une opération de courtage, ce qui inclut le fait d'agir auprès des personnes intéressées et de faire s'accorder les volontés.

De plus, la disposition doit clairement prévoir que l'intermédiaire que le client charge en vertu du contrat de courtage, ne peut être qu'un titulaire de permis, hormis les personnes visées à l'article 3 de la *Loi sur le courtage immobilier* (article 361 du Projet de loi 141).

Ceci étant dit, l'OACIQ est d'avis qu'une disposition qui définit ce qui constitue un contrat de courtage n'est pas nécessaire.

Pour bien protéger le public, l'OACIQ croit que le législateur doit simplement prévoir une disposition qui établit clairement ce qui suit :

- Une opération de courtage s'entend des faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent aux titulaires de permis, comme proposé à l'article 3.1 de la *Loi sur le courtage immobilier* (article 361 du Projet de loi 141);
- Seuls les titulaires de permis peuvent effectuer une opération de courtage, hormis les personnes visées à l'article 3 de la *Loi sur le courtage immobilier* (article 361 du Projet de loi 141).

## f. Les recommandations de l'OACIQ

### i. Définition de l'opération de courtage

L'OACIQ recommande deux options.

La première est simple d'application et permet d'éviter de nombreux litiges et débats sur l'interprétation à donner à la notion de contrat de courtage :

- Définir l'opération de courtage comme étant les faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent aux titulaires de permis;
- Prévoir que seuls les titulaires de permis peuvent exécuter une opération de courtage;
- Ne pas définir le contrat de courtage dans la *Loi sur le courtage immobilier*, celui-ci portant sur une opération de courtage, une notion qui est déjà définie.

L'OACIQ suggère donc de simplement retirer l'article 1 et de modifier les articles 2 et 3.1 de la *Loi sur le courtage immobilier* (article 361 du Projet de loi 141) comme suit :

**2.** Nul, hormis les personnes visées à l'article 3, ne peut exécuter une opération de courtage être l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant la vente, l'achat d'un immeuble sans être titulaire soit d'un permis de courtier ou d'agence délivré conformément à la présente loi soit d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, institué en vertu de l'article 31. ~~sauf lorsque l'immeuble est une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente.~~

~~En conséquence, l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant une telle maison mobile ou la location de tout immeuble n'est pas tenu d'être titulaire d'un permis de courtier ou d'agence. Un tel permis peut néanmoins lui être octroyé s'il en fait la demande, comme s'il était nécessaire.~~

~~Sous réserve de la section IV du chapitre II, quiconque contrevient aux dispositions du premier alinéa ne peut réclamer ni recevoir de rétribution pour l'exécution de ses obligations d'intermédiaire.~~

**3.1.** Une opération de courtage s'entend des faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent au titulaire d'un permis délivré en vertu de la présente loi ou d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec. ~~partie à un contrat de courtage immobilier en tant qu'intermédiaire, même lorsqu'il s'agit d'un contrat de courtage immobilier pour lequel l'intermédiaire n'est pas tenu d'être titulaire d'un tel permis ou d'une telle autorisation.~~

La deuxième option que propose l'OACIQ consiste à préciser l'article 1 du Projet de loi 141 de sorte que le contrat de courtage soit défini comme étant le contrat par lequel le client charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour effectuer une opération de courtage :

**1.** Pour l'application de la présente loi, est un contrat de courtage immobilier :

**1°** Le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant la vente ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour effectuer une opération de courtage incluant le fait d'agir auprès des personnes qui pourraient s'y intéresser et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un acheteur, d'un promettant-acheteur ou d'un promettant-locataire;

**2°** Le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant l'achat ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour effectuer une opération de courtage incluant le fait d'agir auprès des personnes qui offrent un immeuble en vente ou en location et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un vendeur, d'un promettant-vendeur ou d'un promettant-locateur.

N'est pas un contrat de courtage immobilier visé par la présente loi celui par lequel l'intermédiaire s'oblige sans rétribution.

L'OACIQ recommande de plus d'ajouter à l'article 2 de la *Loi sur le courtage immobilier* (article 361 du Projet de loi 141), l'interdiction d'effectuer une opération de courtage à moins d'être titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ :

**2.** Nul, hormis les personnes visées à l'article 3, ne peut être l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier ou hypothécaire, ou effectuer une opération de courtage visant la vente, la location, l'achat d'un immeuble ou le prêt garanti par hypothèque immobilière, sans être titulaire soit d'un permis de courtier ou d'agence délivré conformément à la présente loi, soit d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, institué en vertu de l'article 31. sauf lorsque l'immeuble est une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente.

En conséquence, l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant une telle maison mobile ou la location de tout immeuble n'est pas tenu d'être titulaire d'un permis de courtier ou d'agence. Un tel permis peut néanmoins lui être octroyé s'il en fait la demande, comme s'il était nécessaire.

Sous réserve de la section IV du chapitre II, quiconque contrevient aux dispositions du premier alinéa ne peut réclamer ni recevoir de rétribution pour l'exécution de ses obligations d'intermédiaire.

## ii. Obligation d'informer le public

Lorsque le public fait appel à une entreprise d'assistance, il devrait être en mesure de savoir quelles sont les protections auxquelles il peut s'attendre et celles dont il ne peut bénéficier.

C'est pourquoi l'OACIQ recommande que les entreprises d'assistance aient l'obligation d'indiquer dans leurs communications qu'elles ne sont pas titulaires d'un permis délivré par l'OACIQ et que le public ne bénéficie pas des protections prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* lorsqu'il fait affaire avec elles. De plus, afin de limiter toute confusion d'application de la *Loi sur le courtage immobilier* quant à la possibilité de faire s'accorder la volonté de l'acheteur et du vendeur, ces entreprises d'assistance devraient avoir l'obligation de clairement identifier laquelle des parties elles assistent. Cette obligation et des sanctions pénales en cas de non-respect pourraient être prévues dans la *Loi sur la protection du consommateur*.

## 2. MAINTENIR L'ENCADREMENT ET MODERNISER LE COURTAGÉ LOCATIF

### a. L'encadrement actuel de la Loi sur le courtage immobilier en matière de courtage locatif

La *Loi sur le courtage immobilier* actuelle protège les propriétaires et locataires qui choisissent d'effectuer une opération de location par l'entremise des courtiers immobiliers puisque l'OACIQ encadre ces derniers pour de telles transactions.

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit des exceptions notamment pour certains professionnels tels que les avocats, les notaires et les comptables qui, dans l'exercice de leurs fonctions, se livrent à une telle opération.

L'OACIQ s'assure sur une base continue de la pertinence de ses interventions et de l'encadrement des pratiques en matière de courtage locatif résidentiel et commercial notamment par l'entremise de son Comité consultatif sur la formation et les pratiques professionnelles en courtage commercial formé de professionnels en courtage commercial, et des formations offertes aux courtiers immobiliers spécifiquement dans ces matières. De plus, l'OACIQ exerce son rôle en intentant des poursuites pénales contre les personnes et les sociétés qui effectuent illégalement des recherches de locataires pour des logements résidentiels et de la location de chalets; elles représentent environ 10% des poursuites pénales de l'OACIQ. En outre, puisqu'il arrive que des locataires finissent par acheter l'immeuble qu'ils louent, sans l'intervention d'un courtier, ils ne peuvent bénéficier des protections auxquelles ils auraient pu avoir droit autrement.

### **i. Le courtage locatif résidentiel**

Des récentes statistiques<sup>8</sup> démontrent que 21 % des locataires consacrent 30 % et plus de leur budget aux frais de logement.

Dans les cinq dernières années, c'est plus de 35 000 transactions en matière de location résidentielle qui ont été effectuées par plus de 3 500 courtiers immobiliers.

S'il est vrai que les relations locateur-locataire sont bien encadrées par les règles prévues au *Code civil du Québec* en matière de bail de logement et que leur respect est assuré par la *Régie du logement*, il en va autrement de la relation entre le locateur ou le locataire et l'intermédiaire. Le seul régime de protection offert dans ce cas est celui prévu par la *Loi sur le courtage immobilier* et cette protection est essentielle.

### **ii. Le courtage locatif commercial**

Dans le domaine commercial, pour certaines entreprises, le prix des loyers dépasse le prix d'achat de l'immeuble. Ce loyer constitue souvent la dépense fixe la plus importante et implique que l'entrepreneur mette en garantie ses biens personnels. Trop souvent, il est tenu pour acquis que les entrepreneurs ont nécessairement des connaissances approfondies dans ces transactions. Or, la négociation d'un bail commercial peut n'avoir lieu qu'à tous les 10 à 15 ans. De plus, en matière commerciale, il n'existe pas de formulaires ni d'organismes, mis à part l'OACIQ, pour superviser les règles régissant les importantes activités qui se déroulent dans ce domaine.

Ces faits justifient d'autant plus l'importance que soit encadré le courtage locatif commercial.

## **b. Les conséquences néfastes de la déréglementation complète du courtage locatif proposé dans le Projet de loi 141**

Le Projet de loi 141 prévoit qu'une personne ou une société qui se livrerait à une opération de courtage locatif (résidentiel ou commercial) n'aurait plus l'obligation de détenir de permis et, par conséquent, propose de déréglementer totalement cette activité.

### **i. Perte d'une mesure pour contrer l'évasion fiscale**

L'encadrement d'un secteur d'activité est reconnu comme étant une mesure efficace pour contrer l'évasion fiscale. Le site de *Revenu Québec*<sup>9</sup> incite, à titre d'exemple, les gens à choisir des entrepreneurs qui détiennent une licence pour des travaux de construction.

---

<sup>8</sup> STATISTIQUE Canada, Recensement 2016

<sup>9</sup> [http://www.revenuquebec.ca/fr/a-propos/evasion\\_fiscale/opposer.aspx](http://www.revenuquebec.ca/fr/a-propos/evasion_fiscale/opposer.aspx)

Or, la dérèglementation du courtage locatif pourrait augmenter le développement d'une économie clandestine parallèle privant l'État d'importants revenus et alourdissant la charge fiscale des citoyens.

Le site de l'Agence du revenu du Canada mentionne que depuis 2015, l'Agence cible divers secteurs où le taux de participation à l'économie clandestine ou « travail au noir » est élevé, citant, à titre d'exemple, le secteur de la location<sup>10</sup>.

## ii. Défaut d'harmonisation avec les autres juridictions canadiennes et pertes pour l'économie québécoise

La dérèglementation du courtage locatif pourrait avoir des impacts majeurs sur la protection du public puisque que le locataire et le locateur ne pourraient plus bénéficier, comme c'est le cas actuellement, des protections de la *Loi sur le courtage immobilier*, risquant ainsi de compromettre le patrimoine du public, qu'il s'agisse de consommateurs ou d'entrepreneurs.

La mesure proposée ne s'harmonise pas avec celle des autres provinces qui exigent toutes, la détention d'un permis pour effectuer des opérations de courtage locatif.

Ce champ d'activité risque ainsi d'être investi par les courtiers de l'extérieur de la province qui transigeront directement avec les propriétaires plutôt que de référer leurs clients aux courtiers du Québec, comme c'est le cas actuellement.

Le retrait de l'exigence d'être titulaire de permis va à l'encontre des objectifs visés par les provinces canadiennes notamment dans l'Accord de libre-échange canadien dont le but est de favoriser un commerce interprovincial amélioré en traitant des obstacles liés à la libre circulation des personnes, des produits, des services et des investissements à l'intérieur du Canada, et d'établir un marché intérieur ouvert, performant et stable. Ces préoccupations sont d'ailleurs partagées par des régulateurs d'autres provinces, dont celui de l'Alberta qui appuie la position de l'OACIQ à cet égard.

L'OACIQ recommande que le **courtage locatif demeure soumis à l'application de la *Loi sur le courtage immobilier*** afin de maintenir les protections pour le public.

## c. La nécessité de moderniser la Loi sur le courtage immobilier en matière de courtage locatif

Étant d'avis que le courtage locatif doit demeurer encadré, l'OACIQ croit que certaines mesures visant à tenir compte des réalités du secteur doivent être apportées.

### i. Exclure la location visant l'hébergement de personnes âgées ou vulnérables

En matière résidentielle, il faut reconnaître les particularités que revêt l'hébergement des personnes âgées ou vulnérables, notamment dans la détermination des besoins, qui relèvent davantage de compétences psycho-sociales. À cet effet, l'OACIQ a proposé au ministre des Finances d'étendre les exceptions à la location de logements pour les personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental.

---

<sup>10</sup> <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/nouvelles/a-propos-agence-revenu-canada-arc/alerte-fiscale/fait-agence-revenu-canada-lutter-contre-economie-clandestine.html>

## ii. Alléger l'encadrement de certains gestionnaires immobiliers

En matière commerciale, l'OACIQ réitère sa recommandation transmise en début d'année 2017 à l'effet d'alléger l'encadrement réglementaire des gestionnaires immobiliers sophistiqués qui se livrent à des opérations de courtage relatives à la location, de façon accessoire, dans le cadre de contrats de gestion pour le compte de propriétaires sophistiqués (comme par exemple, des institutions financières et des sociétés publiques).

### d. Les recommandations de l'OACIQ

Quant au courtage locatif, l'OACIQ recommande ce qui suit :

- Maintenir l'encadrement du courtage locatif par la *Loi sur le courtage immobilier*, afin de favoriser la protection du public et une harmonisation aux autres lois canadiennes;
- Prévoir des exceptions en matière de location pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental qui se voient conseiller par des spécialistes;
- Prévoir un allègement réglementaire en faveur des gestionnaires immobiliers sophistiqués qui se livrent à des opérations de courtage relatives à la location, de façon accessoire, dans le cadre d'un contrat de gestion pour le compte de propriétaires sophistiqués.

Ainsi, l'OACIQ propose de modifier le Projet de loi 141 de la façon suivante :

**3. Une personne visée à l'un des paragraphes ci-dessous n'est pas tenue d'être titulaire d'un permis, lorsqu'elle se livre à une opération de courtage visée à ce paragraphe, à moins qu'elle ne prenne un titre dont la présente loi réserve l'utilisation :**

[...]

**8° une personne ou une société qui exploite une entreprise de courtage en matière de location immobilière et qui se livre à une opération de courtage uniquement pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental;**

**9° le gérant d'immeuble ou son employé qui, dans le cadre d'un contrat de gestion immobilière et dans l'exercice de ses fonctions, se livre à une opération de courtage relative à la location d'un ou plusieurs immeubles lorsque les conditions prévues à l'article 3.1 sont remplies.**

L'exemption prévue au paragraphe 9° de l'article 3 s'applique lorsque les conditions suivantes sont remplies :

**1° la valeur de tous les actifs qu'il a sous gestion, basée sur la valeur des immeubles au rôle d'évaluation foncière, respecte le montant minimum établi par règlement de l'Organisme;**

**2° il maintient une assurance responsabilité civile couvrant les activités de location immobilière;**

**3° le propriétaire de l'immeuble est l'une des personnes suivantes :**

**a) une institution financière;**

**b) un régime ou fonds de pension;**

**c) un gouvernement, un département gouvernemental ou un organisme public ou une entreprise ou une entité dont est entièrement propriétaire un gouvernement;**

**d)** une personne morale, une fiducie de placement immobilier, un fonds d'investissement privé, une société de personnes ou toute autre entité qui établit de façon concluante et vérifiable qu'elle et/ou ses filiales ou entités affiliées gèrent ou disposent d'un actif net égal ou supérieur à l'actif net minimal déterminé par règlement de l'Organisme;

**e)** une coentreprise ou un partenariat entre deux ou plusieurs des entités susmentionnées établissant de façon concluante et vérifiable qu'elle et/ou ses filiales ou entités affiliées gèrent ou disposent d'un actif net égal ou supérieur à l'actif net minimal déterminé par règlement de l'Organisme;

**f)** une personne morale ou autre entité qui est une filiale ou une entité affiliée d'une personne, d'une fiducie, d'une société ou d'une autre entité décrite ci-dessus qui établit de façon concluante et vérifiable qu'elle et/ou ses filiales ou entités affiliées gèrent ou disposent d'un actif net égal ou supérieur à l'actif net minimal déterminé par règlement de l'Organisme.

Aux fins du paragraphe 3°a), une institution financière signifie une banque ou une banque étrangère autorisée au sens de l'article 2 de la *Loi sur les banques* (L.C. 1991, c. 46), une société à laquelle s'applique la *Loi sur les sociétés de fiducie et de prêt* (L.C. 1991, c. 45), une association à laquelle s'applique la *Loi sur les associations coopératives de crédit* (L.C. 1991, c. 48) ou une coopérative de crédit centrale ayant fait l'objet d'une ordonnance prévue au paragraphe 473(1) de cette loi, ou une entité à laquelle s'applique la *Loi sur les sociétés d'assurances* (L.C. 1991, c. 47).

Aux fins du paragraphe 3°b), un régime de pension ou un fonds de pension signifie un régime de pension au sens du paragraphe 2(1°) de la *Loi de 1985 sur les normes de prestation de pension* (L.R.C. (1985), c. 32 (2<sup>e</sup> suppl.)) ou un régime de pension agréé collectif au sens du paragraphe 2(1°) de la *Loi sur les régimes de pension agréés collectifs* (L.C. 2012, c. 16), selon le cas, et comprend une fiducie de pension et une sociétés de gestion de pension au sens de l'article 149 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. (1985), c. 1 (5<sup>e</sup> suppl.)).

### 3. MAINTENIR LA COMPÉTENCE DE L'OACIQ QUANT À L'ENCADREMENT DU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE

#### a. L'encadrement actuel de la Loi sur le courtage immobilier en matière de courtage hypothécaire

L'encadrement du courtage hypothécaire est actuellement sous l'autorité de l'OACIQ.

Dans ce contexte, l'OACIQ est très actif en matière de courtage hypothécaire. En effet, l'OACIQ est membre du *Conseil canadien des autorités de réglementation des courtiers hypothécaires* (CCARCH). De plus, au sein de l'OACIQ, il existe un comité consultatif sur les pratiques professionnelles et la formation en courtage hypothécaire qui contribue à améliorer les pratiques. C'est ainsi que, depuis les dernières années, l'OACIQ a fait évoluer l'encadrement et la surveillance du courtage hypothécaire notamment :

- En mettant en place un processus rigoureux d'accréditation de programmes de formation de base et d'activités de formation continue portant entre autres sur la détection de la fraude;
- En adaptant les examens de certification aux pratiques;
- En rédigeant et proposant des clauses types des formulaires destinés au public;
- En établissant des lignes directrices en matière de référencement hypothécaire;
- En adaptant les exigences en matière de conformité au sein des agences de courtage hypothécaire;

- En émettant des lignes directrices portant sur les pratiques professionnelles dont la publicité de taux d'intérêt;
- En sensibilisant des institutions financières en matière de référencement.

DEPUIS 2010, L'OACIQ A ÉGALEMENT RÉALISÉ SA MISSION DE PROTECTION DU PUBLIC EN :

- Procédant à **2 019** inspections de courtiers et agences hypothécaires;
- Intentant **142** poursuites devant les tribunaux en matière de courtage illégal contre notamment des promoteurs immobiliers pour avoir obtenu des références hypothécaires de la part d'institutions financières;
- Déposant **127** plaintes disciplinaires contre des courtiers hypothécaires.

### **b. Les conséquences du transfert de l'encadrement du courtage hypothécaire vers l'Autorité des marchés financiers proposé dans le Projet de loi 141**

Parmi les titulaires inscrits auprès de l'OACIQ, seuls 759 courtiers et agences détiennent un permis de courtage hypothécaire. Par ailleurs, près de 11 000 titulaires de permis détiennent le droit d'exercer en courtage immobilier et hypothécaire; il s'agit environ des 2/3 des titulaires de permis de l'OACIQ.

Le Projet de loi 141 prévoit le transfert de la surveillance et du contrôle du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers.

À ce chapitre, les enjeux qui interpellent l'OACIQ ne sont pas de nature financière puisque le courtage hypothécaire représente moins de 4 % des revenus de l'OACIQ. Les conséquences du transfert de compétence qu'envisage l'OACIQ sont plutôt les suivantes :

- La perte d'un guichet unique efficace pour le public;
- Un alourdissement réglementaire pour plus de 11 000 courtiers qui auront à maintenir deux permis d'exercice et à se soumettre à la compétence de deux régulateurs distincts.

#### **i. La perte d'un guichet unique efficace pour le public**

L'hypothèque, qu'elle soit ou non considérée comme un produit financier, est intrinsèquement liée à un immeuble et à la transaction immobilière. D'ailleurs, plus de 95 % des promesses d'achat dans le secteur résidentiel sont conditionnelles à une approbation hypothécaire.

L'OACIQ soutient que le courtage hypothécaire doit demeurer encadré par la *Loi sur le courtage immobilier*. Si l'enjeu est d'assurer un meilleur encadrement du courtage hypothécaire, l'OACIQ suggère que la *Loi sur le courtage immobilier* soit simplement modifiée en ce sens et de lui octroyer des pouvoirs accrus à titre de régulateur. En effet, le public doit continuer de bénéficier d'un régime de protection relevant d'un même régulateur, ce qui lui assure l'accès à un guichet unique pour traiter chacun des aspects de la transaction immobilière et hypothécaire de manière uniforme et cohérente.

Le guichet unique facilite les démarches des consommateurs en cas de plaintes et leur évite de devoir témoigner à deux reprises devant le comité de discipline ou d'être à la merci de litiges entre assureurs quant à la part de responsabilité imputable aux courtiers immobiliers et hypothécaires fautifs.

À cet égard, soulignons qu'actuellement le Fonds d'assurance responsabilité de l'OACIQ couvre l'ensemble des réclamations visant des agences ou des courtiers, qu'ils agissent en matière de courtage immobilier ou hypothécaire.

Il est parfois difficile de départager la responsabilité entre le courtier hypothécaire et immobilier dans les enquêtes du syndic notamment en lien avec la fabrication de faux documents, l'utilisation de prête-nom ou dans le contexte de flips immobiliers. Un encadrement portant à la fois sur le courtage immobilier et sur le courtage hypothécaire permet d'assurer au régulateur d'avoir une vision complète et intégrale qui lui est nécessaire pour mener à bien ses enquêtes.

## **ii. Alourdissements réglementaires et dédoublement des exigences en matière de conformité**

Dans la mesure où la protection du public demeure assurée, tous prônent un allègement réglementaire des sociétés et des professionnels pour une meilleure flexibilité et compétitivité. Or, le transfert de l'encadrement du courtage hypothécaire auprès de l'Autorité des marchés financiers irait à l'encontre de cette volonté.

Ce transfert ne viserait pas uniquement les 759 titulaires de permis en courtage hypothécaire, mais aussi plus de 11 000 courtiers immobiliers qui détiennent les deux permis d'exercice, soit les 2/3 de tous les courtiers inscrits auprès de l'OACIQ. Actuellement, ces courtiers ne paient qu'un seul permis et ne sont assujettis qu'à un seul programme de conformité et de formation. Advenant le transfert du courtage hypothécaire, il y aurait dédoublement de l'encadrement puisque les courtiers devraient maintenir deux permis auprès de deux organismes différents et être assujettis à deux cadres réglementaires.

Le nombre de courtiers qui détiennent le droit d'exercer en courtage immobilier et hypothécaire témoigne de la pertinence de maintenir la multidisciplinarité, facilitée par la *Loi sur le courtage immobilier*. La proximité des activités entre le courtage immobilier et le courtage hypothécaire ne peut trouver un tel parallèle avec les services financiers. Effectivement, il n'est pas naturel pour un courtier hypothécaire d'être inscrit dans l'une ou l'autre des disciplines de la distribution des produits et services financiers tels que l'assurance de personnes ou de dommages.

Un double encadrement n'irait pas dans le sens d'un allègement de la réglementation souhaité et engendrerait des coûts plus élevés pour les courtiers et les agences que le consommateur aurait à supporter d'une façon ou d'une autre.

## **c. La nécessité de moderniser l'encadrement en matière de courtage hypothécaire**

Bien que plusieurs aspects de la pratique du courtage hypothécaire soient similaires à ceux du courtage immobilier, l'OACIQ a constaté que la réglementation actuelle nécessite une meilleure adéquation avec les réalités propres au courtage hypothécaire.

Actuellement, l'OACIQ ne peut qu'exercer son rôle à travers les pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi.

L'OACIQ propose des améliorations concrètes à l'encadrement actuel qui passent par une réglementation dédiée spécifiquement au courtage hypothécaire afin que les obligations et devoirs imposés aux courtiers hypothécaires soient mieux adaptés à l'exercice de leurs activités.

L'OACIQ a analysé l'encadrement en matière de courtage hypothécaire dans les autres juridictions canadiennes. Cela lui a permis de constater la nécessité d'adopter des règlements portant sur l'exercice du courtage hypothécaire (**voir annexe 3**).

Les éléments d'amélioration et les recommandations ont été partagés avec le ministère des finances dès juillet 2016. On y retrouve notamment des obligations spécifiques en courtage hypothécaire relatives aux clients, à l'emprunteur, au prêteur ainsi que des obligations d'information quant aux prêts et des interdictions de rétribuer des non-titulaires de permis, à la publicité, à l'encadrement des agences et des courtiers, etc.

L'OACIQ considère donc qu'il y a lieu de bâtir sur ce qui a été accompli en matière d'encadrement du courtage hypothécaire, en améliorant ses pouvoirs d'encadrement afin qu'il puisse encore mieux exercer son rôle de régulateur.

#### **d. Les recommandations de l'OACIQ**

Quant au courtage hypothécaire, l'OACIQ recommande ce qui suit :

- Maintenir l'encadrement du courtage hypothécaire au sein de l'OACIQ afin de conserver le guichet unique favorable aux consommateurs;
- Ne pas alourdir le fardeau réglementaire des titulaires de permis hypothécaire et immobilier, par le transfert de l'encadrement du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers;
- Améliorer l'encadrement par l'adoption de règlements dédiés à l'encadrement et à l'exercice du courtage hypothécaire.

A cette fin, l'OACIQ suggère d'apporter les modifications suivantes au Projet de loi 141 :

- 1)** Adapter les articles 361 et suivants du Projet de loi 141 afin d'y ajouter le courtage hypothécaire partout où cela est nécessaire;
- 2)** Retirer les articles 362, 363, 364, 372, 381, 405, 448, 449, 453, 454, 455, 456 et 458 à 468 du Projet de loi 141 qui abrogent les articles de la *Loi sur le courtage immobilier* relatifs au courtage hypothécaire ou prévoyant des mesures transitoires.

## 4. Assurer une gouvernance de l'OACIQ crédible et cohérente

### a. La gouvernance actuelle au sein de l'OACIQ

Actuellement, le conseil d'administration est composé de trois administrateurs nommés par le gouvernement et de dix administrateurs élus par les titulaires de permis dont huit en fonction des différentes régions du Québec et deux pour représenter spécifiquement le courtage hypothécaire et le courtage commercial. Le président est élu par tous les administrateurs parmi eux.

L'OACIQ s'est investi à moderniser sa gouvernance en révisant son règlement intérieur et les mesures suivantes ont été mises en place en 2017 :

- **Clarification des rôles** du conseil d'administration, de ses dirigeants et de ceux de la direction, afin que chaque entité puisse se concentrer davantage sur ses responsabilités;
- Établissement de **profils de compétences** des administrateurs visant à favoriser un conseil d'administration et des comités du conseil dont les membres possèdent collectivement les compétences, les connaissances et l'expérience pertinente à leurs fonctions;
- **Amélioration du processus d'élection** du président, du vice-président et du trésorier du conseil, ainsi que de celui de la nomination des membres de comités, afin de s'assurer que les personnes les plus aptes, selon leurs compétences et leurs connaissances, occupent ces fonctions et ce, indépendamment qu'elles soient élues ou nommées;
- **Formations annuelles des administrateurs** pour que chacun puisse jouer son rôle efficacement. Celles-ci portent notamment sur le rôle d'un conseil d'administration, les règles de saine gouvernance et d'éthique, et la gestion des risques;
- Meilleure structure et clarification du rôle des comités consultatifs du conseil d'administration afin d'optimiser leur efficacité;
- Évolution du groupe de travail en courtage hypothécaire et de celui en courtage immobilier commercial en véritables comités consultatifs de l'OACIQ, chacun présidé par l'administrateur élu au conseil d'administration pour représenter le champ d'activité visé;
- **Révision du processus d'évaluation** du conseil d'administration et de ses membres afin d'assurer leur performance optimale.

### b. La gouvernance proposée par le Projet de loi 141

Selon ce qui est proposé à l'article 412 du Projet de loi 141 :

- Le conseil d'administration de l'OACIQ se composerait de douze administrateurs dont six nommés par le ministre des Finances et six administrateurs élus;
- Il n'y aurait plus de représentation régionale;
- Le président du conseil d'administration serait élu par tous les administrateurs, mais uniquement parmi les personnes nommées par le gouvernement.

Le Projet de loi 141 propose également le retrait de l'assemblée générale annuelle ce qui clarifierait le rôle de régulateur de l'OACIQ et lui conférerait la flexibilité nécessaire en ce qu'il déterminerait la façon et le moment de transmettre les informations pertinentes aux titulaires de permis.

## **c. L'importance de maintenir les fonctions d'autoréglementation et de favoriser la compétence**

### **i. Le nombre d'administrateurs**

La parité des administrateurs élus et nommés (6-6) combinée au mode de nomination du président comme proposé, crée un doute quant au maintien réel de l'autoréglementation de l'OACIQ.

Un nombre pair est susceptible d'enclencher l'utilisation du vote prépondérant du président, un administrateur nommé, ce qui n'est pas dans les meilleures pratiques de gouvernance.

En toute cohérence avec les principes inhérents à l'autoréglementation, il serait légitime qu'une voix additionnelle soit ajoutée par un courtier pour atteindre un nombre de sept administrateurs élus et six nommés.

### **ii. La représentation régionale**

La représentation régionale des administrateurs élus devrait être maintenue afin d'assurer que les décisions du conseil d'administration tiennent compte des particularités propres à l'ensemble du Québec.

### **iii. La désignation du président**

Relativement à la désignation du président, la mesure proposée ne tient pas compte du contexte moderne de gouvernance des organisations qui met l'accent sur l'imputabilité des conseils d'administration en lien avec les décisions qu'ils sont appelés à prendre.

Le fait de ne pas permettre aux administrateurs de choisir le président en fonction de ses compétences constitue une ingérence et porte ombrage à la possibilité du conseil d'administration d'exercer pleinement son rôle et d'assumer ses responsabilités.

L'OACIQ maintient que les administrateurs doivent pouvoir choisir le président parmi l'ensemble des administrateurs, sans égard au fait qu'il soit un administrateur élu ou nommé, de manière à élire annuellement la personne la plus compétente pour assumer cette fonction selon les mandats ou les circonstances. Cette approche est en lien avec les saines pratiques de gouvernance.

## **d. Les recommandations de l'OACIQ**

L'OACIQ recommande ce qui suit en matière de gouvernance :

- Maintenir l'autoréglementation qui doit se traduire par un nombre supérieur de titulaires de permis dans sa composition, soit six administrateurs nommés par le gouvernement et sept administrateurs titulaires de permis et élus;
- Permettre aux administrateurs de choisir le président en fonction de ses compétences parmi l'ensemble des membres du conseil d'administration;
- Maintenir la représentation régionale au sein du conseil d'administration.

En conséquence, l'OACIQ suggère que le Projet de loi 141 soit modifié de la façon suivante :

Modifier l'article 411 1°) du Projet de loi 141 afin de faire référence à 13 administrateurs :

**57.** Les affaires de l'Organisme sont administrées par un conseil d'administration composé de ~~12~~ **13** administrateurs dont la durée du mandat est de trois ans.

Un administrateur ne peut occuper cette charge pendant plus de dix ans, consécutivement ou non.

L'article 412 du Projet de loi 141 pourrait également être modifié afin de prévoir l'élection de quatre courtiers résidentiels :

**58.** Le ministre nomme, après consultation de l'Organisme, six administrateurs qui ne sont ni titulaire de permis de courtier ni administrateur ou dirigeant d'un titulaire de permis d'agence.

Les titulaires de permis autorisés à se livrer à une opération de courtage relative à un contrat visé à l'article 23 élisent parmi eux ~~trois~~ **quatre** administrateurs; les autres titulaires de permis élisent parmi eux les trois administrateurs restants. Le règlement intérieur doit prévoir les règles applicables à l'élection des administrateurs.

Nul ne peut être nommé ou élu administrateur ou le demeurer s'il occupe une fonction d'administrateur ou de dirigeant au sein d'une association ou d'une société dont le but est de défendre les intérêts des titulaires de permis ou des franchiseurs immobiliers.

En outre, un administrateur ne peut exercer aucune autre fonction rémunérée au sein de l'Organisme

Enfin, l'article 413 du Projet de loi 141 devrait également être modifié pour y prévoir l'élection du président parmi tous les administrateurs :

**58.1.** Les membres du conseil d'administration désignent parmi ~~eux~~ **eux** ~~ceux d'entre qui sont nommés par le ministre~~ un président, selon les modalités prévues au règlement intérieur.

## 5. AUTRES RECOMMANDATIONS DE L'OACIQ

### a. L'importance de reconnaître l'expertise de l'OACIQ dans l'élaboration des formulaires

Le Projet de loi 141 propose à l'article 444 que les formulaires soient élaborés par l'OACIQ et approuvés par le Ministre.

L'OACIQ est satisfait que son expertise soit reconnue en matière d'élaboration des formulaires qui se sont avérés un outil de protection du public indispensable au fil des années, par la standardisation et l'amélioration qu'ils apportent aux pratiques des courtiers. D'ailleurs, l'OACIQ regroupe 168 employés dont 20 avocats spécialisés en droit immobilier. Aussi, depuis 2010, pas moins de 43 formulaires ont été développés par l'OACIQ dont 21 d'usage obligatoire et 22 d'usage recommandé. Les formulaires sont tous disponibles en français et en anglais.

Le maintien de l'implication de l'OACIQ dans l'élaboration de formulaires lui permettra, en tant que régulateur, de disposer de la flexibilité nécessaire pour répondre rapidement à l'évolution des pratiques en vue d'assurer la protection du public.

L'OACIQ est d'avis que la mesure proposée contribuera à maintenir et rehausser la confiance du public dans le cadre de transactions immobilières impliquant un titulaire de permis si l'approbation prévue peut s'opérer de façon diligente. **L'OACIQ souhaite que les approbations du ministre des Finances pourront être obtenues rapidement afin d'assurer un encadrement adéquat en temps réel.**

#### **b. L'importance de maintenir l'encadrement des opérations de courtage visant les maisons mobiles**

En ce qui concerne les transactions impliquant des maisons mobiles, la mesure proposée par le Projet de loi 141 de déréglementer totalement les transactions visant ce type de propriétés présente un risque pour la protection du public.

En effet, ces transactions comportent des éléments techniques qui peuvent avoir un impact financier important sur le patrimoine du public. Une maison mobile est considérée comme un immeuble lorsqu'elle est fixée au terrain de façon permanente. De plus, le propriétaire de la maison mobile peut être également le propriétaire du terrain.

L'OACIQ se questionne sur la nécessité d'un changement législatif à cet égard puisqu'à titre de régulateur, aucun enjeu particulier n'a été porté à son attention et le retrait des protections offertes au public par la *Loi sur le courtage immobilier* lui paraît injustifié.

La recommandation de l'OACIQ est de **maintenir le droit actuel et les protections offertes au public pour les maisons mobiles.**

#### **c. L'importance de maintenir le statut de « courtier débutant »**

L'article 366 du Projet de loi 141 prévoit que le statut de « courtier débutant » soit retiré de la *Loi sur le courtage immobilier*. Un courtier pourrait débiter sa pratique à son compte dès l'obtention de son permis alors qu'actuellement, il ne peut le faire sans avoir préalablement exercé au sein d'une agence pendant au moins trois des cinq années précédant le moment où il commence à agir à son compte. Il y a actuellement 2 674 courtiers débutants.

La disparition du statut de « courtier débutant » constituerait le retrait d'un mécanisme de protection du public puisqu'il s'agit d'un moyen visant à assurer une meilleure surveillance de la conformité des courtiers inexpérimentés par leur dirigeant d'agence. Ainsi, en courtage immobilier et hypothécaire, le courtier inexpérimenté n'aurait plus l'obligation d'être rattaché à une agence et, par conséquent, il pourrait exercer seul, sans supervision.

La recommandation de l'OACIQ est donc le **maintien du statut de « courtier débutant »** dans la *Loi sur le courtage immobilier*.

Retirer l'article 366 du Projet de loi 141 pour conserver l'article 7 tel qu'il se lit actuellement :

**7. Un courtier débutant doit exercer ses activités pour le compte d'une agence pendant la période déterminée par règlement de l'Organisme avant de pouvoir travailler à son compte ou de devenir dirigeant d'une agence.**

#### d. L'importance d'ajouter la condition de probité à l'obtention du permis

L'OACIQ estime important de se voir accorder le pouvoir de refuser la délivrance, de révoquer, de suspendre ou d'imposer des restrictions à un permis en raison d'un manque de probité.

Le processus disciplinaire ne permet pas d'intervenir rapidement et efficacement pour protéger adéquatement le public lorsque la probité d'un courtier ou d'une personne est en cause. Des mécanismes visant la limitation du droit de pratique sont déjà prévus à l'article 220 de la *Loi sur la distribution des produits et services financiers* et de l'article 59 de la *Loi sur les instruments dérivés*, en matière de probité.

Par ailleurs, cet élément est pris en considération dans l'ensemble des juridictions canadiennes.

La recommandation de l'OACIQ est de lui donner le pouvoir d'intervenir en amont et de façon proactive afin d'assurer la protection du public sans avoir à attendre qu'une faute soit commise, qu'un préjudice soit causé au public et qu'un processus disciplinaire soit enclenché.

Modifier l'article 398 du Projet de loi pour y prévoir les paragraphes 4° et 5° :

**37.** L'Organisme peut refuser de délivrer un permis ou l'assortir de restrictions ou de conditions lorsque la personne ou la société qui le demande ::

[...]

**4° a déjà été visée par une décision d'un tribunal, qui établit qu'il a agi ou posé un geste qui, de l'avis de l'Organisme, est dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession;**

**5° ne possède pas, de l'avis de l'Organisme, la probité nécessaire pour exercer ses activités ou pour assurer la protection du public;**

[...]

De façon similaire, l'article 399 du Projet de loi 141 pourrait être modifié pour y prévoir les paragraphes 4° et 5° :

**38.** L'Organisme peut suspendre un permis, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions lorsque son titulaire ou, dans le cas d'un courtier, la société par actions au sein de laquelle il exerce ses activités :

[...]

**4° est visé par une décision d'un tribunal, qui établit qu'il a agi ou posé un geste qui, de l'avis de l'Organisme, est dérogatoire à l'honneur et à la dignité de la profession ou qu'il a fait preuve d'un manque de probité;**

**5° ne possède pas, de l'avis de l'Organisme, la probité nécessaire pour exercer ses activités ou pour assurer la protection du public;**

[...]

# CONCLUSION

---

Les recommandations de l'OACIQ relatives au Projet de loi 141 visent à assurer la réalisation de sa mission unique et exclusive : protéger le public.

Les transactions immobilières et hypothécaires se complexifient constamment. Cela renforce la nécessité de maintenir un encadrement réglementaire en matière de courtage qui soit crédible et qui assure la confiance du public.

L'État québécois a la responsabilité de s'assurer que les personnes et les sociétés qui rendent des services au public dans ses transactions immobilières soient compétentes et encadrées par un régulateur disposant de moyens adéquats pour ce faire. Le rôle du courtier est de limiter en amont les risques inhérents aux transactions immobilières et hypothécaires. L'OACIQ a pour mission de protéger le public par l'encadrement des titulaires de permis.

Afin d'éviter la confusion et le faux sentiment de protection du public, il est primordial de définir clairement la notion d'« opération de courtage ».

Les entreprises d'assistance devraient avoir l'obligation d'indiquer dans leurs communications qu'elles ne sont pas titulaires d'un permis délivré par l'OACIQ et que le public ne bénéficie pas des protections prévues à la Loi sur le courtage immobilier lorsqu'il fait affaire avec elles.

L'OACIQ estime que l'encadrement du courtage locatif doit être maintenu, mais considère que des allègements réglementaires devraient être prévus en faveur des gestionnaires immobiliers sophistiqués et des personnes et des sociétés qui agissent pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental.

En matière de courtage hypothécaire, le public doit également continuer de bénéficier d'un régime de protection uniforme et cohérent ainsi que de l'accès à un guichet unique pour traiter chacun des aspects de la transaction immobilière et hypothécaire. L'encadrement ne doit pas relever de deux cadres réglementaires distincts. Une meilleure adéquation de la réglementation à l'exercice du courtage hypothécaire est par ailleurs souhaitable.

Afin de renforcer sa capacité de mener à bien sa mission de protection du public, l'OACIQ considère que sa gouvernance ne doit pas mettre en doute le maintien de l'autoréglementation. Les administrateurs doivent pouvoir choisir le président en fonction de ses compétences et la composition d'un conseil d'administration doit lui permettre d'assumer pleinement ses responsabilités en tenant compte des particularités propres à l'ensemble du Québec.

Le Projet de loi 141 interpelle l'OACIQ dans sa mission de protection du public et c'est pourquoi il souhaite contribuer à la réflexion amorcée en proposant dans son mémoire des solutions aux enjeux qu'il souligne. L'OACIQ assure à la Commission sa pleine collaboration et sa contribution à l'établissement d'une société économique forte et responsable.

# LISTE DES RECOMMANDATIONS DE L'OACIQ

## (ANNEXE 1)

---

### 1. DÉFINIR CLAIREMENT L'OPÉRATION DE COURTAGE

- a. Définir l'opération de courtage comme étant les faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent aux titulaires de permis;
- b. Prévoir que seuls les titulaires de permis peuvent exécuter une opération de courtage;
- c. Ne pas définir le contrat de courtage dans la Loi sur le courtage immobilier, celui-ci portant sur une opération de courtage, une notion qui est déjà définie;
- d. Obliger les entreprises d'assistance à indiquer dans leurs communications qu'elles ne sont pas titulaires d'un permis délivré par l'OACIQ, que le public ne bénéficie pas des protections prévues à la Loi sur le courtage immobilier lorsqu'il fait affaire avec elles ainsi qu'à clairement identifier laquelle des parties elles assistent.

### 2. MAINTENIR ET MODERNISER L'ENCADREMENT DU COURTAGE IMMOBILIER LOCATIF

- a. Maintenir l'encadrement du courtage locatif dans la *Loi sur le courtage immobilier*, afin de favoriser la protection du public;
- b. Prévoir des exceptions en matière de location pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental qui se voient conseiller par des spécialistes;
- c. Prévoir un allègement réglementaire en faveur des gestionnaires immobiliers sophistiqués qui se livrent à des opérations de courtage relatives à la location, de façon accessoire, dans le cadre d'un contrat de gestion pour le compte de propriétaires sophistiqués.

### 3. MAINTENIR LA COMPÉTENCE DE L'OACIQ QUANT À L'ENCADREMENT DU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE

- a. Maintenir l'encadrement du courtage hypothécaire par l'OACIQ afin de conserver le guichet unique favorable aux consommateurs;
- b. Ne pas alourdir le fardeau réglementaire des titulaires de permis hypothécaire et immobilier, par le transfert de l'encadrement du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers;
- c. Améliorer l'encadrement par l'adoption de règlements dédiés à l'encadrement et à l'exercice du courtage hypothécaire.

### 4. ASSURER UNE GOUVERNANCE DE L'OACIQ CRÉDIBLE ET COHÉRENTE

- a. Assurer que six administrateurs soient nommés par le gouvernement et sept administrateurs titulaires de permis soient élus;
- b. Permettre aux administrateurs de choisir le président en fonction de ses compétences parmi l'ensemble des membres du conseil d'administration;
- c. Maintenir la représentativité régionale au sein conseil d'administration.

### 5. AUTRES RECOMMANDATIONS

- a. S'assurer que le processus d'approbation des formulaires par le ministre des Finances est efficace;
- b. Maintenir l'encadrement par l'OACIQ des opérations de courtage visant les maisons mobiles;
- c. Maintenir le statut de « courtier débutant »;
- d. Ajouter la condition de probité à l'obtention du permis.

# SONDAGE EFFECTUÉ PAR LA FIRME SYNOPSIS (ANNEXE 2)

Novembre 2017

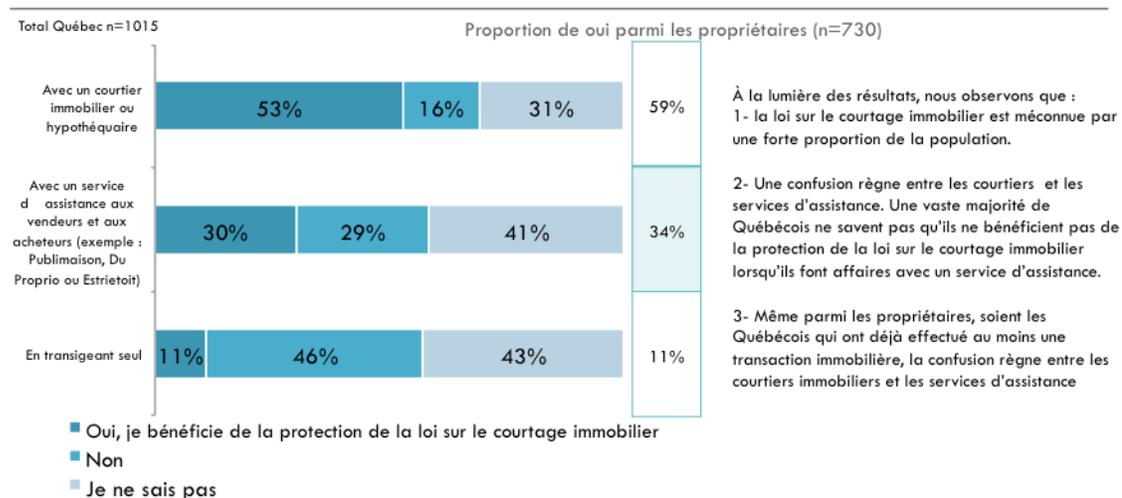
Question posée :

Selon-vous bénéficiez-vous de la protection de la *Loi sur le courtage immobilier* lorsque vous décidez de vendre votre propriété :

- i. Avec un courtier immobilier ou hypothécaire?
- ii. Avec un service d'assistance aux vendeurs ou aux acheteurs?
- iii. En transigeant seul?



## NOTORIÉTÉ DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER



Selon vous, bénéficiez-vous de la protection de la loi sur le courtage immobilier selon que vous décidiez de vendre ou d'acheter une propriété

# DEVOIRS ET OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES AU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE (ANNEXE 3)

## 1. OBLIGATION GÉNÉRALE

→ Interdiction de participer à une activité illégale ou malhonnête.

## 2. OBLIGATIONS RELATIVES AUX CLIENTS

### 2.1 À l'égard de toutes les parties

→ Interdiction d'obliger le client à obtenir un produit ou un service comme condition à l'obtention d'un autre produit ou service;

→ Ne pas se placer en situation de conflit d'intérêts;

→ Vérifier l'identité et la capacité de l'emprunteur ou du prêteur (ou investisseur) privé;

→ Agir de façon équitable et honnête;

→ Agir dans l'intérêt du client.

→ Proposer un produit adapté aux besoins du client et fournir l'évaluation écrite à cet égard.

### 2.2 À l'égard de l'emprunteur

→ S'assurer que l'emprunteur a reçu des conseils juridiques indépendants dans le cas où il se propose de contracter une hypothèque inversée.

→ Interdiction de recevoir une rétribution de l'emprunteur lorsque le prêt hypothécaire vise un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements.

### 2.3 À l'égard du prêteur (ou investisseur)

→ Interdiction d'offrir une garantie quant au prêt ou à l'investissement.

## 3. OBLIGATIONS D'INFORMATION GÉNÉRALE

→ Divulguer aux parties le rôle et les obligations de l'agence ou du courtier à l'égard de chacune d'elles;

→ Divulguer à l'emprunteur la rétribution;

→ Divulguer à l'emprunteur le nombre de prêteurs avec lesquels l'agence fait affaire;

→ Divulguer tout conflit d'intérêts;

→ Divulguer à l'emprunteur la réception ou le partage de la rétribution ou de tout autre incitatif.

## 4. OBLIGATIONS D'INFORMATION CONCERNANT LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

### 4.1 Informations à l'emprunteur

→ Divulguer le coût d'emprunt dans les circonstances qui s'y prêtent et selon la formule de calcul prescrite;

→ Divulguer les risques importants liés au prêt hypothécaire proposé;

→ Divulguer les détails du prêt.

### 4.2 Informations au prêteur (ou à l'investisseur)

→ Divulguer les risques importants liés au prêt hypothécaire proposé;

→ Divulguer l'information prescrite nécessaire à la prise de décision;

# DEVOIRS ET OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES AU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE (ANNEXE 3) SUITE

---

→ Aviser s'il y a doute sur l'exactitude des renseignements fournis par l'emprunteur.

---

## 5. RÈGLES RELATIVES À LA PUBLICITÉ ET AUX REPRÉSENTATIONS

---

- Interdiction de déclarations fausses, trompeuses ou mensongères;
  - Façon dont l'agence et le courtier doivent être identifiés;
  - Mentions requises dans certains types de publicité de taux d'intérêt, du montant des versements ou des frais et de représentations relatives à un congé d'intérêts.
- 

## 6. RÈGLES RELATIVES À LA GESTION DES AGENCES

---

- Voir au respect de la loi par les personnes qui agissent pour elle;
  - Voir à la supervision des courtiers;
  - Établir un processus de règlement des plaintes;
  - Interdiction d'autoriser à agir ou de rémunérer une personne non autorisée à exercer en courtage hypothécaire;
  - Interdiction d'exercer d'autres activités si elles compromettent l'intégrité, l'indépendance ou la compétence de l'agence;
  - Tenir certains dossiers et registres adaptés;
  - Gestion des documents et renseignements obtenus.
  - Règles relatives à la réception et à la gestion des fonds en fidéicommiss.
- 

## 7. OBLIGATIONS APPLICABLES SPÉCIFIQUEMENT AUX COURTIER OU AGENCES

---

- Interdiction d'agir de sorte que l'agence ne respecte pas ses obligations;
  - Interdiction d'agir pour une autre agence que celle pour laquelle il est autorisé à agir;
  - Interdiction de recevoir une rémunération autrement que par l'agence pour laquelle il agit, sauf s'il s'agit de sa société par actions « personnelle » par laquelle il agit pour l'agence.
  - Conditions pour pouvoir agir via une société par actions au sein d'une agence.
-