

Projet de loi n°141 : pour un encadrement juste et équitable du courtage immobilier au Québec

Ministère des Finances du Québec

Fédération des chambres immobilières du Québec

Janvier 2018

Table des matières

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	1
2.	L'IMPORTANCE DE MIEUX DÉFINIR L'OPÉRATION DE COURTAGE IMMOBILIER.....	2
2.1	Application des mêmes règles pour tous	3
2.3	Définition du contrat de courtage immobilier	5
2.4	Ajout de définitions claires.....	6
3.	LA PERTE DE NOMBREUX DOMAINES DE PRATIQUE	8
3.1	La vente ou l'achat de maisons mobiles.....	8
3.2	La location résidentielle et commerciale	9
3.3	La vente d'actions avec droit exclusif d'habiter un logement	11
3.4	La vente ou l'achat d'entreprises avec ou sans immeuble	12
3.5	Les droits et obligations des titulaires de permis.....	14
4.	LE TRANSFERT DU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE À L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS.	16
5.	LES OBLIGATIONS DES AGENCES EN MATIÈRE DE DISCIPLINE	17
5.1	Rôle et responsabilités du dirigeant d'agence	17
5.2	La formation des dirigeants d'agence	18
6.	POUR UN ENCADREMENT RIGOREUX DES SERVICES D'ASSISTANCE AUX VENDEURS PAR L'OFFICE DE LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR	19
7.	LE RAPATRIEMENT DES FORMULAIRES OBLIGATOIRES	21
8.	LE FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC.....	22
9.	LA NOUVELLE GOUVERNANCE DE L'OACIQ.....	25
10.	CONCLUSION	26

ANNEXE 1 – Lettres d'appui des chambres immobilières

ANNEXE 2 – Articles extraits de la *Loi sur le courtage immobilier*

ANNEXE 3 – Profil de compétences pour les administrateurs

SOMMAIRE

Au milieu des années 1990, le législateur québécois a choisi d'encadrer la pratique du courtage immobilier, dans l'objectif louable de mieux protéger le public. En 2010, la loi a été modernisée afin de faire des courtiers immobiliers des professionnels pleinement responsables.

Force est toutefois de constater que le projet de loi 141 proposé par le gouvernement (PL 141) risque de provoquer un retour en arrière déplorable : un retour à l'époque où tout un chacun pouvait exercer le courtage immobilier sans engager sa responsabilité professionnelle.

Il est primordial selon nous que le ministère des Finances fasse demi-tour pendant qu'il en est encore temps et qu'il amende le PL 141 de façon à ne pas créer une profonde iniquité systémique au sein de l'industrie, qui menacerait même la pérennité du régime réglementaire du courtage immobilier québécois. La Fédération des chambres immobilières du Québec (la « FCIQ ») est profondément convaincue que la *Loi sur le courtage immobilier* (la « LCI ») doit continuer de protéger le public par un encadrement qui reflète mieux la réalité du secteur de l'immobilier.

La réforme de la LCI offre une occasion inédite au législateur de tracer une ligne de démarcation claire entre ce qui doit être réglementé et ce qui ne doit pas l'être. Pour ce faire, il doit toutefois la tracer au bon endroit. Or, plutôt que d'inclure une définition claire de l'opération de courtage, comme nous le demandions dans notre mémoire de septembre 2015, le PL 141 revoit complètement la formulation de l'article 1 de la LCI (article 361 du projet de loi 141) et articule désormais le champ d'application de la LCI autour de la nouvelle notion de « contrat de courtage », qui fait référence au concept d'« intermédiaire ».

Malheureusement, ce faisant, le PL 141 rate la cible. Bien qu'il soit attrayant à première vue, le concept d'« intermédiaire » est en réalité un leurre. En effet, ce n'est pas l'intermédiation qui est la caractéristique première du courtage immobilier, et ce n'est pas non plus l'intermédiation qui est la principale cible du régime de protection du public mis en place par la LCI actuelle. Le courtage immobilier consiste en un bouquet de services visant la réalisation d'une transaction immobilière. Parmi ces services, le fait de conseiller contre rémunération une partie à une transaction est l'élément distinctif qui définit le courtage. En d'autres termes, lorsqu'une entreprise d'assistance à la vente immobilière fournit, contre rémunération, des conseils immobiliers, elle pose précisément les gestes qui sont la raison d'être du régime de protection de la LCI. Dès lors qu'elle se fait payer pour conseiller et accompagner (ou « *coacher* ») les parties, elle tombe dans le champ d'application de la Loi et il n'existe aucune justification économique ou de politique publique pour l'en exempter.

Au contraire, permettre que des entreprises puissent vendre impunément des « conseils » à des parties à une transaction immobilière sans disposer de la formation et de l'infrastructure qui ont été jugées nécessaires, sans avoir l'obligation de vérifier l'exactitude de l'information, et sans être imputables de la qualité des « conseils » ainsi vendus, irait directement à l'encontre des objectifs de la LCI.

Par ailleurs, un tel régime serait foncièrement inéquitable envers les courtiers québécois, qui doivent, pour avoir le privilège d'offrir de tels conseils, engager des coûts importants, compléter une formation exigeante et assumer des obligations conséquentes. En exemptant de la nouvelle

loi les entreprises d'assistance qui prodiguent de tels conseils, le législateur leur accorderait un formidable avantage concurrentiel.

Face à un tel déséquilibre, il est à craindre que plusieurs agences immobilières actuelles modifieraient leur modèle d'affaire de manière à ne plus être considérées comme « intermédiaire », et qu'elles envisageraient de cesser d'être titulaires de permis. Il s'ensuivrait alors une course à la médiocrité au sein de l'industrie. Est-il besoin d'épiloguer sur les répercussions prévisibles sur la qualité des « conseils » qui seraient ainsi offerts au public?

Soyons clairs : la FCIQ n'est hostile à aucun modèle d'affaires et elle respecte le libre choix des consommateurs qui veulent vendre, acheter ou louer par eux-mêmes. L'existence des entreprises d'assistance est aussi parfaitement légitime et elle répond à une demande du marché. Toutefois, si ces entreprises s'aventurent sur le terrain du conseil immobilier, elles doivent être assujetties aux mêmes règles que les courtiers.

Vu l'importance de l'enjeu pour la population, les courtiers immobiliers se sont mobilisés cet automne pour demander au gouvernement de modifier la définition de l'acte de courtage afin que tous les professionnels qui offrent des conseils en se présentant comme des spécialistes du courtage soient soumis aux mêmes règles.

La LCI vise clairement à protéger le public qui s'engage dans une transaction immobilière, et non uniquement à protéger le public contre les fautes ou les manquements d'un courtier immobilier. Pourquoi alors laisser le champ libre à certaines entreprises qui contournent la loi au détriment de la protection du public?

La FCIQ ne peut cacher son mécontentement et sa déception face au PL 141 sous sa forme actuelle. Par le présent mémoire, la FCIQ tient à souligner l'importance d'adopter une meilleure définition de l'opération de courtage immobilier, de veiller à appliquer les mêmes règles pour tous et d'éliminer la confusion par l'ajout de définitions claires à la loi.

Ceci étant dit, nous nous sommes prêté à l'exercice d'amender le PL 141 tel que déposé. Les amendements suggérés visent à maintenir un encadrement strict et équitable du courtage immobilier ainsi qu'une protection adéquate du public.

La FCIQ propose donc d'amender l'article 361 du PL 141 afin que l'article 1 de la LCI se lise ainsi :

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 transaction visant la vente, l'achat ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir à cette fin auprès d'autres personnes, physiques ou morales;

2° le contrat dans le cadre duquel une partie, le client, obtient notamment des conseils d'une autre partie en vue de conclure une entente visant la vente, l'achat ou la location d'un immeuble.

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

La FCIQ propose aussi d'amender l'article 361 du PL 141, afin que l'article 3.1 de la LCI se lise ainsi :

3.1 *Une opération de courtage s'entend des faits et gestes normalement posés par les titulaires 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, incluant notamment le fait pour les titulaires de fournir à des parties intéressées à conclure la vente, l'achat ou la location d'un immeuble, des conseils et des services de mise en marché, de représentation, de démarchage, de négociation, de mise en relation, de référencement, de recherche, de détermination de prix, de publicité, d'affichage et tout autre service relié à la mise en place de stratégies de vente, d'achat ou de location.*

Enfin, la FCIQ propose d'insérer un nouvel article 361.1, qui viendrait ajouter une section intitulée « Objet et définitions » dans la première partie du PL 141.

LA PERTE DE NOMBREUX DOMAINES DE PRATIQUE

La FCIQ s'explique mal la décision du ministère des Finances de vouloir abolir l'obligation d'être titulaire d'un permis de courtage immobilier à l'égard de champs de pratique qui étaient jusqu'alors réservés aux courtiers immobiliers; elle se demande en quoi les changements proposés par le gouvernement en matière de location d'immeuble, de vente de maison mobile, de vente d'entreprise et de vente d'actions avec droit d'habiter un logement permettraient de mieux protéger le public ou d'accroître la confiance de ce dernier envers le courtage immobilier.

C'est pourquoi la FCIQ propose de modifier l'article 361 du PL 141 afin que :

1. seuls les titulaires de permis de courtier immobilier ou d'agence, hormis les exemptions prévues à l'article 3 de la LCI, puissent être partie à un contrat de courtage visant la vente ou l'achat d'une maison mobile;
2. soit incluse la location de résidences unifamiliales, de copropriétés, d'immeubles commerciaux et industriels comme champ exclusif à la LCI et que soit retiré l'amendement touchant le deuxième paragraphe de l'article 2 de la LCI;
3. soit ajoutée à l'amendement proposé par l'article 361 du PL 141, le sous alinéa suivant :

1.1 *Pour l'application de l'article 1 :*

1° est assimilé à un immeuble :

b) les actions pour l'usage exclusif d'un logement;

d) une entreprise ou les actions de la société privée qui l'exploite.

Enfin, dans le cadre du transfert de la responsabilité de l'encadrement des courtiers hypothécaires à l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »), la FCIQ souhaite que le gouvernement reconnaisse le droit acquis des courtiers immobiliers titulaires d'un permis de

« plein exercice », qui leur confère le droit de pratiquer soit le courtage immobilier, soit le courtage hypothécaire.

LES OBLIGATIONS DES AGENCES EN MATIÈRE DE DISCIPLINE

Bien que des modifications aux principaux articles de la LCI touchant le rôle, les responsabilités et les obligations des dirigeants d'agence aient été apportées, nous constatons que, généralement, la nouvelle proposition du gouvernement n'apporte que des changements superficiels. Par ailleurs, force est de constater qu'ils demeurent, comme par le passé, fort peu détaillés ou définis.

Par conséquent, la FCIQ propose :

1. d'abolir la norme relative au nombre d'années d'exercice comme critère d'accèsion à la fonction de dirigeant d'agence et d'y substituer la norme de détention de compétences acquises;
2. d'exiger que les futurs dirigeants d'agence suivent, sur une base continue, de la formation adaptée à leurs besoins spécifiques;
3. par le biais de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (l'« OACIQ »), assurer l'inspection spécifique des agences et de leurs dirigeants.

ENCADREMENT DES SERVICES D'ASSISTANCE AUX VENDEURS PAR L'OFFICE DE LA PROTECTION DES CONSOMMATEURS

La FCIQ recommande que les entreprises d'assistance aux vendeurs qui n'offrent que des services publicitaires soient assujetties aux règles de l'Office de la protection du consommateur (l'« OPC ») et que celles qui ajoutent une offre de services-conseils aux services publicitaires soient encadrées par les dispositions de la LCI, tout comme les « coachs » qui travaillent pour celles-ci. Par conséquent, la FCIQ croit qu'une plus grande collaboration doit s'articuler entre l'OPC et l'OACIQ pour le traitement des plaintes. Nous encourageons l'OPC à mieux informer les consommateurs de la possibilité de porter plainte auprès de l'Office en cas de problème.

FORMULAIRES OBLIGATOIRES

Le projet de loi prévoit donner au ministre le pouvoir de déterminer le contenu des formulaires et des contrats devant être utilisés par les courtiers. La FCIQ aurait souhaité que l'OACIQ conserve ce pouvoir. Dans le cas contraire, nous recommandons la mise sur pied d'un comité consultatif auprès de l'OACIQ afin d'assurer un mécanisme efficace et cohérent d'établissement des formulaires. Permettre aux courtiers immobiliers de participer activement à la rédaction des formulaires et des contrats est aussi indispensable pour assurer une meilleure adéquation et une plus grande protection.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Le projet de loi préconise la création d'un comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle pour remplacer certaines fonctions de l'actuel conseil d'administration du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (le « FARCIQ »). La FCIQ prend acte de la volonté du gouvernement mais s'explique mal en quoi une réforme si importante serait nécessaire, étant donné la saine gestion du fonds depuis sa création.

La FCIQ recommande :

- que le nouveau comité de décision soit formé d'au moins cinq membres, dont un membre détenant une formation d'actuaire, deux possédant une expertise en matière de courtage immobilier, à titre de courtier ou de directeur d'agence, ainsi que deux issus du milieu de l'assurance;
- que les surplus du fonds continuent d'être soumis aux règles en matière de surplus de la *Loi sur les assurances* et ne puissent être utilisés à d'autres fins que le paiement des sinistres, la gestion des opérations d'assurance du fonds et la prévention des sinistres;
- que la confidentialité des informations échangées entre le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle et l'OACIQ soit adéquatement protégée.

GOVERNANCE DE L'OACIQ

Tout comme le ministre des Finances, la FCIQ est d'avis que les activités de l'OACIQ doivent se concentrer sur les fonctions de régulation et de surveillance du courtage immobilier. Nous comprenons donc la volonté du gouvernement de revoir la structure de gouvernance de l'OACIQ afin qu'elle réponde plus adéquatement à la mission de protection du public de l'organisme.

Afin de respecter les principes de saine gouvernance, nous proposons toutefois les modifications suivantes :

1. que le futur conseil d'administration de l'OACIQ soit composé d'un nombre impair, soit 13 administrateurs, dont six nommés par le ministre et sept élus par les courtiers immobiliers;
2. que les principes directeurs guidant l'élection des dirigeants du conseil d'administration (président, vice-président et trésorier) soient la compétence et le mérite. Ainsi, selon nous, les candidats à ces postes doivent provenir de l'ensemble des administrateurs du conseil d'administration, nommés et élus;
3. que chacun des postes d'administrateur soit numéroté et que la majorité de ceux-ci soit assujettie à un profil de compétences précis.

Nous réitérons que le PL 141 dans sa version actuelle, représente un recul important en matière d'encadrement du courtage immobilier et de protection du public.

Dans l'éventualité où les modifications proposées dans le présent mémoire n'étaient pas retenues par le gouvernement, la FCIQ recommande de rejeter les amendements à la LCI proposés par le PL 141 et de revenir à la version actuelle des articles 1 à 3 de la LCI, en incluant la notion de service-conseil dans la définition de l'acte de courtage.

1. INTRODUCTION

La Fédération des chambres immobilières du Québec (la « FCIQ ») remercie la Commission des finances publiques de lui fournir l'occasion de présenter son mémoire dans le cadre du dépôt du projet de loi n°141, qui vise 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 « PL 141 »).

La FCIQ est un organisme à but non lucratif qui regroupe les 12 chambres immobilières de la province ainsi que les quelque 13 000 courtiers immobiliers qui en sont membres. Elle a été créée en 1994, à la suite de l'adoption de la *Loi sur le courtage immobilier* (la « LCI »).

La mission de la FCIQ consiste à soutenir les chambres immobilières du Québec dans le but de défendre, protéger et promouvoir les intérêts des courtiers immobiliers de la province en offrant des services en matière de pratiques professionnelles, d'affaires publiques et d'analyse de marché. La FCIQ est guidée par une approche axée sur la collaboration et le partage des ressources.

Selon les données du système de collaboration Centris®, au cours des cinq dernières années, soit du 1^{er} janvier 2012 au 30 septembre 2017, 471 071 transactions immobilières ont été réalisées par les courtiers du Québec, ce qui totalise un volume de vente de 128,7 milliards de dollars et des retombées économiques¹ estimées à 3 milliards de dollars.

Les ventes résidentielles réalisées par l'intermédiaire du système Centris® ont atteint un sommet en 2017. Les 82 639 ventes réalisées représentent une hausse de 6 % par rapport au niveau de 2016.

Par le présent document, la FCIQ souhaite faire part de ses commentaires et formuler ses recommandations quant aux modifications à apporter au projet de loi n°141 afin d'éliminer certaines iniquités subies par les courtiers immobiliers québécois, mais aussi pour accroître la protection du public et la confiance de ce dernier envers la profession de courtier immobilier.

¹ Estimation du montant des achats en biens et services découlant des transactions immobilières.

2. L'IMPORTANCE DE MIEUX DÉFINIR L'OPÉRATION DE COURTAGE IMMOBILIER

Nous constatons qu'un travail important a été entrepris par le ministère des Finances, qui désirait, par le projet de loi n°141, distinguer clairement ce qui constitue du courtage immobilier, et ce qui n'en est pas. Il importe d'ailleurs de rappeler les orientations présentées par le ministre des Finances dans le cadre du Budget 2016-2017 en lien avec la révision de la LCI.

Le ministre déclarait que la LCI serait modifiée afin de :

- clarifier la notion de courtage;
- exclure le courtage immobilier locatif des activités réservées aux courtiers immobiliers. Les courtiers pourront toutefois continuer à offrir ce service, et leur clientèle bénéficiera alors de la protection de la loi;
- transférer l'encadrement du courtage hypothécaire, un service financier, dans la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* en tant que nouvelle discipline dont la supervision sera assumée par l'AMF.
- modifier la gouvernance de l'OACIQ afin de mieux refléter sa mission de protection du public. Le conseil d'administration sera composé à l'avenir d'un nombre d'administrateurs nommés par le ministre égal au nombre d'administrateurs élus par les courtiers; le président du conseil d'administration sera élu parmi les administrateurs nommés par le ministre.
- confier au ministre le pouvoir de déterminer le contenu des formulaires et des contrats que doivent obligatoirement utiliser les courtiers.

La confusion persistante entre les services fournis par les entreprises d'assistance aux vendeurs et les services des professionnels du courtage immobilier rend nécessaire une mise à jour de la LCI dans un esprit de protection du public.

Une définition claire de l'opération de courtage, comprenant la notion de service-conseil, comme nous le demandions dans notre mémoire de septembre 2015, aurait permis de mettre un terme à cette confusion. Toutefois, plutôt que d'inclure la définition proposée, le gouvernement a décidé de revoir complètement la formulation de l'article 1 de la LCI (article 361 du projet de loi). En remplaçant les actes relatifs à une « opération de courtage » par la création d'une nouvelle notion de « contrat de courtage », le gouvernement, en voulant éliminer toute ambiguïté, a plutôt adopté une formule inéquitable pour les courtiers immobiliers, formule qui continuera de mettre à risque la protection du public.

Par conséquent, il est essentiel que le législateur prenne en compte les éléments clés énumérés ci-dessous afin que le projet de loi 141 reflète davantage la complexité de la réalité du courtage immobilier au Québec.

2.1 Application des mêmes règles pour tous

Tels que proposés par le gouvernement à l'article 361 du projet de loi, les articles 1 et 3.1 de la LCI se lisent comme suit :

2. *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 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 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.

[...]

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.*

L'article 361 ci-dessus emploie le verbe « agir », qui semble englober les faits et gestes posés par un intermédiaire dans le cadre d'un contrat de courtage immobilier. Toutefois, ces faits et gestes ne sont pas définis dans le projet de loi actuel.

Il est crucial de mieux définir ces faits et gestes dans la loi afin que tout intervenant qui les pose soit soumis aux mêmes règles et engage la même responsabilité. Il est juste et logique, dans la mesure où l'on pose des gestes qui s'apparentent à du courtage immobilier, comme le démarchage, la négociation ou le service-conseil, et qui visent, même indirectement, la réalisation d'une transaction immobilière, que les mêmes règles s'appliquent à tous.

La FCIQ a été étonnée et fort déçue de constater que le service-conseil, en particulier, n'était pas inclus dans les faits et gestes posés dans l'exécution de l'opération de courtage, alors que 4 000 courtiers immobiliers (32 %) l'ont récemment réclamé auprès de leurs élus.

Rappelons que la valeur ajoutée des services professionnels² offerts par les courtiers immobiliers convainc trois consommateurs sur quatre qui confient la vente de leur propriété à un courtier immobilier et réalisent leur transaction immobilière par l'entremise du système de collaboration provincial Centris®³.

La problématique

Or, certaines entreprises publicitaires présentes sur le Web offrent aux consommateurs des services-conseils par le biais de « coachs immobiliers », ou accompagnateurs, qui sèment la confusion auprès du public en utilisant un titre dérivé de celui des courtiers immobiliers. Les zones grises de la LCI ont favorisé la prolifération du « coaching immobilier », toujours non encadré par la loi québécoise, alors que dans plusieurs provinces canadiennes les entreprises publicitaires offrant du service-conseil à distance doivent s'assurer que les *coachs* ou accompagnateurs qu'elles embauchent sont titulaires de permis de pratique en courtage immobilier.

À notre avis, le projet de loi 141 alimente une logique de « deux poids, deux mesures » pour les courtiers immobiliers et les *coachs* immobiliers qui, malgré qu'ils offrent des conseils et posent des gestes qui s'apparentent à plusieurs égards à ceux des courtiers immobiliers, ne sont toujours pas encadrés par la LCI. Par conséquent, ils ne sont pas responsables de leurs actes, ni des conséquences que peut avoir une faute ou un manquement professionnel sur le dénouement d'une transaction, ce qui met le public à risque.

Il importe de souligner que, contrairement aux courtiers immobiliers, les *coachs* immobiliers et les services d'accompagnement n'adhèrent pas à un code de déontologie professionnelle, ne détiennent aucun permis de pratique, ne suivent aucune formation de base ou continue, ne souscrivent aucune assurance professionnelle, ne cotisent à aucun fonds d'indemnisation pour protéger les consommateurs en cas de problème et, de surcroît, se déchargent de toute obligation en faisant signer un avis de non-responsabilité légale à leurs clients.

Si les obligations des courtiers ne cessent de s'alourdir tandis que les entreprises d'assistance aux vendeurs peuvent continuer à offrir des services de coaching et d'accompagnement sans engager une responsabilité équivalente, on ne peut prétendre à un traitement juste, équitable et raisonnable en matière d'encadrement.

Cette situation pourrait inciter un grand nombre de titulaires de permis à renoncer à leur permis et, du même coup, à se libérer des frais importants qui s'y rattachent. À notre avis, il s'agirait là d'un recul significatif pour la protection du public.

² Les services professionnels sont nombreux; ils comprennent notamment le service-conseil, l'estimation de la valeur marchande, la mise en marché, la rédaction de contrats et de formulaires, la négociation, la mise en état du dossier, l'obligation de divulgation et le référencement professionnel.

³ Source : FCIQ.

2.2 Précisions sur l'opération de courtage

Le *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* de l'OACIQ ne comporte pas de définition de l'opération de courtage, d'où l'importance pour le gouvernement d'apporter cette précision dans la *Loi sur le courtage immobilier*. Si le ministère des Finances décidait de ne pas enchâsser dans la loi la définition que nous proposons, il lui faudrait le faire à tout le moins dans le règlement susmentionné.

I. Première recommandation

Le gouvernement n'ayant pas modifié la définition de l'acte de courtage, contrairement à ce que nous demandions dans notre mémoire déposé en 2015 et qu'appuyaient 4 000 courtiers dans l'ensemble de la province, la FCIQ propose par conséquent les amendements suivants au PL 141.

Amender l'article 361 du projet de loi afin que l'article 3.1 de la LCI se lise ainsi :

3.1 *Une opération de courtage s'entend des faits et gestes normalement posés par les titulaires 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, incluant notamment le fait pour les titulaires de fournir à des parties intéressées à conclure la vente, l'achat ou la location d'un immeuble, des conseils et des services de mise en marché, de représentation, de démarchage, de négociation, de mise en relation, de référencement, de recherche, de détermination de prix, de publicité, d'affichage et tout autre service relié à la mise en place de stratégies de vente, d'achat ou de location. (notre soulignement)*

2.3 Définition du contrat de courtage immobilier

Au-delà d'une définition claire, enchâssée dans la loi, des faits et gestes posés dans le cadre d'une opération de courtage, et qui permettrait de différencier les obligations d'un titulaire de permis de celles d'un non-titulaire, nous proposons d'amender l'article 361 du PL 141 afin de modifier les changements proposés à l'article 1 de la LCI.

Il nous apparaît clair que la seule façon d'assurer un traitement équitable des intervenants, intermédiaires ou accompagnateurs qui posent des gestes s'apparentant à du courtage immobilier, comme le service-conseil, consiste à modifier la définition du contrat de courtage. L'article 3.1, dans sa nouvelle mouture, manque de précision à cet égard et ouvre une brèche en matière de protection du public.

Qui plus est, le vocable utilisé pour décrire ce nouveau « contrat de courtage » est en partie incompréhensible, notamment la notion de « *faire s'accorder les volontés du client et celles d'un acheteur* ». Ce passage porte à croire que le seul objectif d'un contrat de courtage est l'accord de volontés entre un vendeur et un acheteur. Or, nous savons que, dans certains cas, un contrat signé en bonne et due forme peut prendre fin sans que les deux parties en soient arrivées à un accord. Ce langage trop restrictif limite le rôle de l'intermédiaire à celui d'arbitre ou de

modérateur, et ne représente pas la réalité du terrain, tant pour le courtier qui travaille avec un acheteur que pour celui qui travaille avec un vendeur. Cela vient donc justifier le retrait de la notion de « *faire s'accorder les volontés du client et celles d'un acheteur* », dans l'article 361.

Enfin, ce même article se termine par la précision suivante : « N'est pas un contrat de courtage immobilier visé par la présente loi celui par lequel l'intermédiaire s'oblige sans rétribution. » La notion de rétribution nous semble en effet inhérente à la l'idée même d'un contrat, dans lequel il y a échange de biens ou de services contre rémunération. Notre compréhension est qu'en ayant choisi le mot « rétribution », le gouvernement souhaite englober toute somme d'argent ou toute compensation versée en échange d'un travail ou d'un service. Nous proposons une définition du terme rétribution afin de clarifier qu'il s'agit d'un paiement versé à l'intermédiaire par le client.

II. Deuxième recommandation

Amender l'article 361 du projet de loi afin que l'article 1 de la LCI se lise ainsi :

2. 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 transaction visant la vente, l'achat ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir à cette fin auprès d'autres personnes, physiques ou morales;

2° le contrat dans le cadre duquel une partie, le client, obtient notamment des conseils d'une autre partie en vue de conclure une entente visant la vente, l'achat ou la location d'un immeuble.

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

2.4 Ajout de définitions claires

Plusieurs notions sont en cause dans la nouvelle formulation de l'article 1 de la LCI, pour lesquelles le gouvernement ne donne aucune définition précise. À titre d'exemple, la notion d'« intermédiaire ». Pour que l'application de la loi soit équitable pour tous les professionnels de l'immobilier, le rôle de l'intermédiaire doit être clairement défini dans la LCI.

La FCIQ propose donc l'ajout d'une section « Objet et définitions » dans la première partie du projet de loi 141. Cet ajout permettrait de dissiper l'ambiguïté et la confusion auxquelles nous faisons référence dans le présent document.

III. Troisième recommandation

Ajouter une section intitulée « **Objet et définitions** », qui comprendrait notamment les définitions suivantes :

OBJET ET DÉFINITIONS

Objet

La présente loi a pour objet de régir la pratique du courtage immobilier au Québec.

Définitions

Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

Intermédiaire

L'intermédiaire, au sens de la présente loi, s'entend, notamment, de toute personne fournissant au client les conseils visés au 2^e alinéa.

Location

Action de donner ou de prendre à bail un immeuble.

Maison mobile

Propriété unifamiliale individuelle qu'il est possible de déplacer car un châssis est intégré à même la structure du plancher. Cette propriété est généralement construite en usine et est située soit sur un terrain qui appartient au propriétaire soit dans un parc de stationnement adapté à cette fin et qui sera en location (bail).

Rétribution

La rétribution s'entend de toute contrepartie payée ou autrement versée par le client à une personne physique ou morale sous quelque forme que ce soit pourvu qu'elle découle de la vente, de l'achat ou de la location d'un immeuble. Elle peut notamment prendre la forme d'une entente à pourcentage, d'une entente à montant fixe ou d'une combinaison des deux.

Titulaire de permis

Toute personne, physique ou morale, à laquelle l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) reconnaît le droit de pratiquer le courtage immobilier au Québec.

Transaction immobilière

Contrat par lequel une partie transfère ou s'engage à transférer la propriété ou la location d'une résidence unifamiliale, d'une copropriété, d'un immeuble commercial ou industriel, d'une maison mobile, d'une entreprise ou d'actions pour l'usage exclusif d'un logement, à l'autre partie, qui s'oblige à en payer le prix en argent.

3. LA PERTE DE NOMBREUX DOMAINES DE PRATIQUE

Il est légitime de se demander si les changements proposés par le gouvernement en matière de location d'immeuble, de vente de maison mobile, de vente d'entreprise et de vente d'actions avec droit d'habiter un logement auront pour effet de mieux protéger le public.

La FCIQ s'explique mal la décision du ministère des Finances de supprimer l'obligation pour un intermédiaire d'être titulaire d'un permis en courtage immobilier pour des champs de pratique qui étaient jusqu'alors réservés aux courtiers immobiliers. À l'inverse, dans la même optique, comment le gouvernement justifie-t-il de ne pas ajouter l'obligation de détenir un permis de courtage pour effectuer certains types de transactions, comme la vente d'actions avec droit d'habiter un logement ? En quoi cela accroît-il la protection des citoyens qui s'apprêtent à conclure l'une des transactions financières les plus importantes de leur vie ?

3.1 La vente ou l'achat de maisons mobiles

La maison mobile demeure un segment du marché immobilier résidentiel non négligeable, avec plus de 1 000 transactions recensées annuellement par le système Centris⁴. Le caractère abordable et la situation géographique de ces propriétés en font un choix d'habitation non marginal.

À cet égard, la transaction immobilière sur ce type d'habitation est atypique et complexe. Elle comporte des particularités quant au terrain, à des ententes d'entretien et aux équipements sanitaires.

Ces éléments représentent donc des enjeux concrets en matière de protection du public, et c'est pour cette raison que la FCIQ recommandait au ministre d'inclure ce type d'habitation dans les biens immeubles visés par la LCI.

La FCIQ salue donc la disposition de l'article 361 du projet de loi qui assimile à un immeuble la maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente.

Toutefois, le même article retire les maisons mobiles du champ d'application de la LCI. En modifiant l'article 2, le projet de loi mentionne que « l'intermédiaire partie à un contrat courtage immobilier visant une telle maison mobile [...] n'est pas tenu d'être titulaire d'un permis de courtier ou d'agence ».

Cette contradiction manifeste entre deux sections de l'article 361 du projet de loi doit être rectifiée.

⁴ Centris.ca est le site Web de l'industrie immobilière québécoise destiné aux consommateurs, où toutes les propriétés à vendre par les courtiers immobiliers au Québec sont réunies à la même adresse. La Société Centris[®] offre aux intervenants du secteur de l'immobilier l'accès à des données immobilières et à une vaste gamme d'outils technologiques. Centris[®] gère aussi le système de collaboration utilisé par plus de 13 000 courtiers immobiliers québécois.

Nous réitérons l'importance de la protection du public dans ce type de transaction, qui, selon nos membres, est en grande partie réalisée par des citoyens qui disposent de ressources limitées. Cette clientèle est encore plus vulnérable lorsque la maison mobile achetée se trouve sur un terrain loué. Dans un tel cas, la maison mobile n'est plus considérée comme un immeuble, mais comme un bien meuble, et l'investissement de ces propriétaires est encore plus à risque.

IV. Quatrième recommandation

La FCIQ demande que l'article 361 soit modifié afin que seuls les titulaires de permis de courtier ou d'agence, hormis les exemptions prévues à l'article 3 de la LCI, puissent être l'intermédiaire partie à un contrat de courtage visant la vente ou l'achat d'une maison mobile et que soit retiré le deuxième paragraphe de l'article 2 :

~~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.~~

3.2 La location résidentielle et commerciale

Location résidentielle

Plus de 3 500 courtiers immobiliers ont contribué à la réalisation de plus de 35 000 transactions en matière de location résidentielle au cours des cinq dernières années au Québec. Le nombre de propriétés en location inscrites dans le système Centris des courtiers immobiliers est en croissance : il a presque doublé de 2012 à 2017.

Il est erroné de croire que la location ne représente qu'une infime partie du travail des courtiers immobiliers au Québec. Au contraire, la complexité de certaines transactions immobilières locatives – pensons à la location d'une copropriété, d'une maison unifamiliale, d'un immeuble à revenus ou d'un bâtiment industriel – requiert plus que jamais l'expertise d'un courtier immobilier dûment formé.

Par le retrait de l'obligation pour un intermédiaire de détenir un permis de courtage immobilier pour conclure une transaction visant la location d'un immeuble, le législateur semble juger que l'encadrement de la location immobilière résidentielle par la Régie du logement, qui définit les obligations du locateur envers le locataire et vice-versa, est suffisant pour protéger le public.

Néanmoins, le projet de loi 141 reconnaît que le public qui utiliserait les services d'un courtier immobilier en vue de louer un immeuble serait davantage protégé et pourrait recourir aux outils d'indemnisation et d'assistance en cas de faute professionnelle. Il y a donc une contradiction apparente entre le fait d'énoncer que la Régie du logement protège adéquatement le public et celui de reconnaître que la protection du public qui fait affaire avec un professionnel du courtage immobilier locatif est accrue.

La location résidentielle de propriétés unifamiliales et de copropriétés, entre autres, entraîne des responsabilités financières importantes. La complexité du traitement des impôts fonciers, l'entretien du terrain et du bâtiment et le respect du règlement de copropriété sont autant d'éléments qui militent en faveur du maintien de l'obligation pour un intermédiaire d'être titulaire d'un permis de courtage.

Ainsi, le législateur devrait différencier les segments de la location résidentielle et réserver ceux touchant la location de résidences unifamiliales et de copropriétés aux dispositions de la LCI.

Location commerciale

Au chapitre de la location commerciale, le législateur a choisi, de façon étonnante, de déréglementer le secteur du courtage immobilier locatif. Il explique sa décision par le fait que la LCI est essentiellement une loi de protection du public et qu'en ce sens, les contrats commerciaux n'ont pas à être soumis à une telle réglementation. Selon lui, le recours aux tribunaux protégerait adéquatement le locataire ou locateur commercial.

Il faut souligner que la déréglementation du secteur du courtage immobilier locatif commercial soulève aussi des enjeux de réciprocité avec les autres provinces canadiennes et juridictions étrangères.

Actuellement, afin de favoriser la mobilité des travailleurs exerçant une activité à l'extérieur du Québec, l'OACIQ peut délivrer des permis aux personnes qualifiées et autorisées à se livrer à des opérations de courtage (au sens de l'article 1 de la LCI) dans une province, un État ou un territoire dont le gouvernement a conclu une entente de reconnaissance mutuelle des compétences professionnelles avec le gouvernement du Québec.

En conséquence, un permis de courtage permettant un champ de pratique équivalent peut être délivré au Québec si l'examen interprovincial de certification de l'OACIQ est réussi et la connaissance du français est démontrée.

Or, la déréglementation du secteur locatif amènera, notamment dans le secteur commercial, des acteurs étrangers qui pourront se livrer à des opérations de courtage sans nécessairement avoir une présence physique au Québec. La déréglementation prônée par le projet de loi 141 pourrait donc ainsi entraîner un véritable exode financier dans le domaine du courtage immobilier locatif commercial.

Enfin, la FCIQ est d'avis qu'une exemption de l'application de la LCI pourrait être accordée aux grands gestionnaires d'immeubles commerciaux. Ces gestionnaires, qui possèdent souvent plusieurs immeubles, desservent leur clientèle à l'intérieur de leur propre parc immobilier. Ils collaborent régulièrement avec des courtiers commerciaux afin de louer leurs espaces. Dès lors, la LCI s'applique au courtage commercial. Cette particularité du marché commercial de Montréal contribue d'ailleurs à l'essor immobilier observé dans ce grand centre urbain.

V. Cinquième recommandation

La FCIQ est d'avis que l'article 361 doit être amendé pour que :

a) soit incluse la location de résidences unifamiliales, de copropriétés, d'immeubles commerciaux et industriels, comme champ exclusif à la LCI;

b) soit retiré le deuxième paragraphe de l'article 2 :

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.

3.3 La vente d'actions avec droit exclusif d'habiter un logement

En septembre 2015, la FCIQ a présenté un mémoire en réponse au dépôt du *Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier* dans lequel elle proposait notamment une modification à l'alinéa 1 de l'article 1 de la LCI :

1. *La présente loi s'applique à toute personne ou société qui, pour autrui et contre rétribution, se livre à une opération de courtage relative aux actes suivants :*

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

[...]

Cette proposition se fondait sur le principe qu'une transaction ne perd pas sa nature immobilière du fait qu'on la réalise par un transfert d'actions ou de titres. L'actif auquel l'investissement est rattaché, dans ce type de transaction, est clairement un bien immobilier.

Ce sont les particularités physiques du bien immobilier qui déterminent la nature de telles transactions, non pas un cadre de perspectives financières. En effet, il est parfaitement logique que le démarchage relatif à des transactions de nature immobilière, dont l'objet est un droit réel rattaché à un immeuble, soit confié à des courtiers immobiliers. Les nombreux devoirs de vérification et les responsabilités qui incombent aux courtiers immobiliers envers les vendeurs et les acheteurs amélioreraient sensiblement la protection du public.

À l'instar de l'OACIQ, qui considère avec justesse que la vente d'actions avec droit exclusif d'habiter un logement est une activité qui relève du champ de compétence des courtiers immobiliers, la FCIQ croit que, pour prévenir le risque d'un double encadrement législatif et réglementaire (LVM et LCI), seule une modification législative plaçant cette activité sous le contrôle de la LCI pourrait clarifier la situation.

La FCIQ propose donc à nouveau que le démarchage relatif à des transactions de nature immobilière dont l'objet est un droit réel dans un immeuble, tant la vente d'actions associées au droit d'usage d'une unité d'habitation, la vente qui comprend un droit réel de propriété dans un immeuble assortie d'une entente de gestion ou la vente par transfert d'actions dans les mêmes circonstances, soient confiées à des courtiers immobiliers et expressément placées sous le contrôle de la LCI.

VI. Sixième recommandation

La FCIQ recommande que soit ajoutée à l'article 1.1 du projet de loi 141 la notion suivante :

3.3 Pour l'application de l'article 1 :

1° est assimilé à un immeuble :

d) les actions pour l'usage exclusif d'un logement;

3.4 La vente ou l'achat d'entreprises avec ou sans immeuble

Relativement à une vente d'entreprise, la Cour d'appel du Québec, suivie par une jurisprudence constante^[1], a décidé depuis de nombreuses années qu'une vente d'actif peut être transformée, pour des considérations de nature comptable, financière ou fiscale, en une vente d'actions, sans toutefois perdre sa nature. La Cour confirme que, dans ces cas, la transaction ne concerne pas le commerce des valeurs mobilières, mais plutôt la vente d'une entreprise.

À cet égard, pensons à la vente d'une garderie privée ou d'un restaurant incluant l'immeuble dans lequel l'entreprise est exploitée, ou encore la vente d'un centre de villégiature qui, outre les activités d'exploitation, inclura un ensemble immobilier. Pensons encore à un commerce de détail, un marché d'alimentation ou un concessionnaire automobile qui aurait, comme actif principal, un immeuble qui en permet l'exploitation. Ces entreprises sont généralement exploitées par l'entremise de sociétés par actions.

Tant la LCI actuelle (alinéa 5 de l'article 1) que le projet de loi 141 (alinéa 1b de l'article 1.1) prévoient l'assujettissement de la vente d'entreprise et ses dérivés lorsque les biens de l'entreprise sont principalement des biens immeubles.

Or, dans son mémoire de septembre 2015, la FCIQ proposait que soient assujettis à la LCI :

^[1] Voici des références quant à certaines décisions rendues en matière de courtage immobilier et qui confirment qu'une transaction ne perd pas sa nature immobilière du fait qu'il est plus avantageux d'y procéder par transfert d'actions ou de titres : *Kurtz c. Bruce B. Tingley Ltd.*, [1976] C.A. 562;
G4 Solutions & stratégies d'entreprise inc. c. AGC Communications inc., 2015 QCCQ 10991 (CanLII);
Gestion Mazoff inc. c. Placements Fresh Page inc., 2014 QCCQ 2153 (CanLII);
Groupe-Sutton Action inc. c. Chamard, 2008 QCCQ 11848 (CanLII);
3104-0322 Québec inc. c. 2907585 Canada inc., B.E. 2000BE-1350 (C.S.);
Re/Max Fleur de Lys inc. c. Gaulaco Itée, B.E. 97BE-958 (C.Q.).

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

Cette proposition avait pour objectif d'intégrer expressément, dans la nouvelle loi, l'enseignement des tribunaux à cet égard. L'occasion était idéale pour clarifier la situation et dissiper par ailleurs toute possible confusion auprès du public. En effet, il serait plutôt incongru que, d'une part, le démarchage relatif à la vente des actifs d'une entreprise, y compris un immeuble, soit confié aux courtiers immobiliers sous l'égide de la LCI, alors que, d'autre part, le démarchage relatif à la vente de la même entreprise, mais cette fois par le transfert du capital-actions de la société qui l'exploite, ne le soit pas.

La même logique s'applique à la vente d'une entreprise sans immeuble. Nous demandons à ce que la vente d'une entreprise sans immeuble soit permise aux courtiers immobiliers, comme c'était le cas avant l'entrée en vigueur de la nouvelle LCI.

En effet, l'article 1 de la LCI (L.R.Q., chapitre C-73.1) énonçait ce qui suit :

1. Pour l'application de la présente loi, exerce l'activité de courtier immobilier toute personne qui, contre rétribution et pour autrui, se livre à une opération de courtage relative à l'achat, la vente, la location ou l'échange d'un immeuble, la promesse d'achat ou de vente d'un immeuble, l'achat ou la vente d'une telle promesse, le prêt garanti par hypothèque immobilière, l'achat ou la vente d'une entreprise, la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse, à l'exclusion d'une opération portant sur un instrument dérivé au sens de la Loi sur les instruments dérivés (chapitre I-14.01) ou d'une opération portant sur une valeur mobilière au sens de la Loi sur les valeurs mobilières (chapitre V-1.1) ./1991, c. 37, a. 1; 1999, c. 40, a. 95; 2009, c. 58, a. 49.

À sa lecture, on constate que l'article 1 de l'époque était plus large et englobait toute vente ou achat d'entreprise, même s'il n'y avait pas d'immeuble en jeu.

Cette définition permettait à plusieurs « petits » entrepreneurs ne détenant pas d'immeuble de bénéficier d'une protection en étant accompagnés, à leur demande, par un courtier immobilier ayant de l'expérience et des compétences dans ce domaine. Il n'y a aucune raison qu'un courtier ne puisse agir au bénéfice de tels entrepreneurs simplement par le fait que ces derniers exercent leurs activités dans le cadre d'une société privée.

À titre d'exemple, nous n'avons qu'à penser aux propriétaires de nombreux magasins ou commerces de détail qui ne sont pas propriétaires d'un immeuble mais qui préfèrent louer des locaux commerciaux. Ces entrepreneurs, qui forment un groupe important au sein de l'économie du Québec, ne savent tout simplement pas avec qui faire affaire dans un contexte d'achat ou de vente de leur entreprise.

Nous sommes donc d'avis, sans donner l'exclusivité aux courtiers immobiliers, qu'il devrait être permis à ces derniers d'agir à titre d'intermédiaire pour de telles transactions. Nous sommes ouverts, si le gouvernement le juge nécessaire, à ce que soit prévu un mécanisme dans un contexte de vente d'actions qui permette à un courtier immobilier d'agir, mais en collaboration avec un professionnel dûment autorisé par l'AMF ou par l'Ordre des CPA, ou tout expert reconnu en évaluation de la valeur des actions d'une entreprise.

Nous recommandons ainsi de retirer du projet de loi 141 (alinéa 1b de l'article 1.1) le passage suivant : « *lorsque la valeur de la transaction est constituée principalement de biens immeubles* ».

VII. Septième recommandation

La FCIQ propose que soit confié à des courtiers immobiliers le démarchage relatif à la vente d'une entreprise, y compris la vente des actions de la société privée qui l'exploite, lorsque ce choix est fait pour des considérations d'ordre comptable, financier, fiscal ou autre, sans toutefois perdre sa nature.

Par conséquent, que soit ajoutée à l'article 1.1 du projet de loi 141 la notion suivante :

1.1. Pour l'application de l'article 1 :

1° est assimilé à un immeuble :

b) une entreprise ou les actions de la société privée qui l'exploite.

3.5 Les droits et obligations des titulaires de permis

Le gouvernement propose de remplacer l'article 4 de la LCI par le suivant :

4. Le permis de courtier immobilier autorise son titulaire à être partie, en tant qu'intermédiaire, à un contrat de courtage immobilier, pourvu qu'il exécute personnellement les obligations lui incombant en vertu de ce contrat, ou à se livrer pour une agence immobilière à une opération de courtage, personnellement ou en étant au sein d'une société par actions. Ce permis autorise également son titulaire à se présenter comme courtier immobilier.

Seule une personne physique peut être titulaire de permis de courtier.

Le titulaire de permis de courtier qui se livre à une opération de courtage par l'entremise d'une personne qui n'est pas titulaire d'un permis ne peut réclamer ou recevoir de rétribution pour cette opération.

La FCIQ s'interroge sur la pertinence du mot « personnellement » au premier paragraphe. Cette modification semble témoigner d'un manque de compréhension du gouvernement quant à la réalité des courtiers immobiliers qui travaillent souvent avec une équipe multidisciplinaire. La FCIQ recommande que soit prévue dans l'article 364 du PL 141 la possibilité pour un titulaire de

permis de déléguer certaines obligations à un autre titulaire. Ainsi, le premier paragraphe de l'article 364 se lirait comme suit :

4. Le permis de courtier immobilier autorise son titulaire à être partie, en tant qu'intermédiaire, à un contrat de courtage immobilier, pourvu qu'il exécute personnellement ou délègue à un autre titulaire de permis les obligations lui incombant en vertu de ce contrat, ou à se livrer pour une agence immobilière à une opération de courtage, personnellement ou en étant au sein d'une société par actions. Ce permis autorise également son titulaire à se présenter comme courtier immobilier.

VIII. Huitième recommandation

La FCIQ recommande que soit ajoutée à l'article 364 du PL 141 une mention selon laquelle il est possible pour un titulaire de permis de déléguer certaines obligations à un autre titulaire.

4. LE TRANSFERT DU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE À L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Le ministère des Finances a confirmé son intention de transférer l'encadrement du courtage hypothécaire, effectué actuellement par de l'OACIQ, à l'AMF. En effet, il nous apparaît aussi plus logique que la profession de courtier hypothécaire relève de l'AMF. Les courtiers hypothécaires agissent comme intermédiaires entre les particuliers voulant souscrire un prêt hypothécaire et les institutions financières désireuses de prêter des fonds à cette fin, et l'AMF a pour mission est de « prêter assistance aux consommateurs de produits et services financiers ». Ces deux professions – courtier immobilier et courtier hypothécaire – sont entièrement distinctes.

Le transfert du courtage hypothécaire de l'OACIQ à l'AMF sera bénéfique à l'industrie immobilière et nous y voyons une valeur ajoutée pour les courtiers immobiliers qui souhaiteront parfaire leurs compétences en matière de courtage hypothécaire auprès de l'AMF.

Il serait toutefois fort regrettable qu'à la suite de ce transfert d'encadrement, l'AMF ne reconnaisse pas le droit acquis des courtiers immobiliers qui détiennent un permis de « plein exercice » et que ce privilège leur soit retiré. Ce permis leur confère le droit de pratiquer soit le courtage immobilier, soit le courtage hypothécaire, sans toutefois leur permettre de faire les deux simultanément dans le cadre d'une même transaction immobilière.

La FCIQ souhaite donc prendre part aux discussions qui auront lieu entre votre ministère, l'OACIQ et l'AMF à ce chapitre afin que les courtiers immobiliers concernés conservent leur droit d'exercice.

IX. Neuvième recommandation

La FCIQ souhaite que le gouvernement reconnaisse le droit acquis des courtiers immobiliers titulaires d'un permis de « plein exercice », qui leur confère le droit de pratiquer soit le courtage immobilier, soit le courtage hypothécaire, sans toutefois leur permettre de faire les deux simultanément dans le cadre d'une même transaction immobilière.

5. LES OBLIGATIONS DES AGENCES EN MATIÈRE DE DISCIPLINE

5.1 Rôle et responsabilités du dirigeant d'agence

Les modifications que le projet de loi 141 propose d'apporter aux principaux articles de la LCI en ce qui concerne le rôle, les responsabilités et les obligations des dirigeants d'agence touchent plutôt la forme que le fond, et incorporent principalement de nouveaux vocables (en guise d'exemple, voir les articles 18, 19, 20 et 21 de la LCI à l'annexe 2).

De manière générale, nous constatons que le rôle, les responsabilités et les obligations des dirigeants d'agence restent inchangés dans la nouvelle proposition du gouvernement. Par ailleurs, force est de constater qu'ils demeurent aussi, comme dans le passé, fort peu détaillés ou définis.

La principale modification apportée par le projet de loi qui touche les dirigeants d'agence ainsi que les administrateurs se situe au chapitre des dispositions pénales, soit aux articles 124 et 125 de la LCI (voir annexe 2).

En effet, le législateur propose une modification dont l'effet est de donner un caractère pénal aux manquements des dirigeants et administrateurs d'agence à certains de leurs devoirs et obligations. Ces nouvelles infractions sont assorties de sanctions sous forme d'amendes.

La FCIQ a toujours été en faveur d'une plus grande responsabilisation des dirigeants d'agence, en accord avec leur obligation de veiller à l'application de la loi au sein de leur agence. Toutefois, nous réitérons que leurs rôles, responsabilités et obligations devraient être davantage détaillés et mieux définis dans la loi, surtout compte tenu de la gravité des conséquences et des sanctions auxquelles ces dirigeants s'exposent.

Nous souhaitons comprendre les intentions du gouvernement à l'égard des obligations des dirigeants d'agence, puisque l'idée de leur confier un rôle d'« agent de conformité » entraîne certaines difficultés, notamment en ce qui a trait au statut de travailleur autonome des courtiers immobiliers, qui ne sont pas des employés de l'agence. Un courtier qui décide de joindre les rangs d'une agence fonde généralement sa décision sur l'offre de services de celle-ci. L'agence est essentiellement un fournisseur de services (location de bureaux, gestion de la documentation, formation, service de secrétariat, etc.) qui tente de se démarquer des autres agences par une offre qui répond aux besoins des courtiers immobiliers qu'elle souhaite attirer.

Afin de s'acquitter de ses obligations légales, notamment celle de dénoncer dans les meilleurs délais les manquements observés, le dirigeant d'agence doit relever plusieurs défis en matière de discipline. Or, il est très difficile, voire impossible pour un dirigeant d'agence de surveiller l'ensemble des gestes posés par les courtiers qui travaillent à son enseigne, surtout lorsque les échanges entre le courtier et le client se déroulent à l'extérieur de l'agence. Le dirigeant d'agence ne peut raisonnablement être partout.

De mentor, coach, gestionnaire et formateur à conciliateur et médiateur en passant par gardien des règlements et de la loi, les responsabilités des dirigeants d'agence méritent d'être examinées. Le rôle du dirigeant d'agence doit être revu et, pour ce faire, ses compétences doivent être évaluées. Les responsabilités du dirigeant d'agence devraient être validées au moyen d'une inspection professionnelle de l'OACIQ.

5.2 La formation des dirigeants d'agence

La FCIQ croit fermement que la formation des dirigeants doit être bonifiée. Nous nous interrogeons sur la possibilité réelle qu'un nouveau dirigeant d'agence puisse faire face aisément à toutes les responsabilités qui lui incombent, sachant que certains modèles d'affaires ne lui offrent pas d'encadrement adéquat ou de mentorat. La formation actuellement offerte par l'OACIQ n'est pas suffisante pour permettre à un nouveau dirigeant d'exercer à la tête d'une grande agence comptant quelques dizaines de courtiers immobiliers.

À cet égard, l'OACIQ a mis à la disposition des courtiers immobiliers une ligne d'information, qui est vite devenue une béquille pour de nombreux courtiers qui n'arrivaient pas à obtenir de réponses adéquates auprès de leur dirigeant d'agence. Il nous apparaît clair que la responsabilité de guider les courtiers et de répondre à leurs questions devrait incomber aux dirigeants d'agence, et non à l'OACIQ.

Ainsi, plutôt que d'introduire un nombre d'années d'exercice minimum comme norme d'accession au poste de dirigeant d'agence, la FCIQ recommande plutôt de favoriser le développement et le maintien de certaines compétences clés. Nous saluons d'ailleurs la mise en place par l'OACIQ d'un programme de formation continue pour les dirigeants d'agence, qui comprend vingt-quatre (24) unités pour un cycle de vingt-quatre (24) mois, soit six (6) unités de plus que le programme de formation continue des courtiers immobiliers.

Il serait donc opportun que le gouvernement tende l'oreille à la perspective des franchiseurs, des agences et des dirigeants d'agence dans le but de bien comprendre les répercussions possibles des modifications proposées dans le PL 141 sur la rentabilité et la santé commerciale des quelque 1 000 agence du Québec.

X. Dixième recommandation

- a) **Abolir la norme relative au nombre d'années d'exercice comme critère d'accession à la fonction de dirigeant d'agence et y substituer la norme de détention de compétences acquises.**
- b) **Exiger que les futurs dirigeants d'agence suivent, sur une base continue, de la formation adaptée à leurs besoins spécifiques.**
- c) **Par le biais de l'OACIQ, s'assurer de l'inspection spécifique des agences et de leurs dirigeants.**

6. POUR UN ENCADREMENT RIGoureux DES SERVICES D'ASSISTANCE AUX VENDEURS PAR L'OFFICE DE LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

Le ministère des Finances a fait connaître sa volonté de voir l'OPC jouer un rôle plus important dans l'encadrement des entreprises d'assistance aux vendeurs.

Il importe de rappeler qu'il existe deux types d'entreprises d'assistance aux vendeurs, comme le soulignait la FCIQ dans son mémoire de 2015 :

- 1- les entreprises leur offrant uniquement des services publicitaires;
- 2- les entreprises leur offrant des services publicitaires ainsi que des services d'accompagnement ou de coaching immobilier.

Les services offerts par le premier type d'entreprises d'assistance aux vendeurs consistent généralement en de l'affichage en ligne, en des publications spécialisées ou en l'accès à certains sites de revente.

Pour leur part, les entreprises du deuxième type ont ajouté à cette offre de services publicitaires un volet « conseils ». Ces services-conseils comprennent du soutien à la rédaction de contrats et de documents déclaratoires, l'évaluation du prix marchand des propriétés, des avis techniques sur le processus de vente, du référencement et des conseils de mise de marché. Dans bien des cas, ces services sont recensés sous le vocable de *coaching immobilier* ou d'*accompagnement*.

En vertu de la législation actuelle, les consommateurs qui ont eu des problèmes avec ce deuxième type d'entreprise d'assistance peuvent porter plainte auprès de l'OPC, qui les renvoie alors à l'OACIQ. Bien que la mission de ce second organisme soit de protéger le public, il remplit son mandat en encadrant le travail des courtiers immobiliers du Québec, et non celui des entreprises d'assistance aux vendeurs. À moins que ces entreprises se prêtent, en partie ou en totalité, à des activités de courtage immobilier illégal (sans détenir les permis requis), l'OACIQ ne peut intervenir.

Cependant, le recours généralisé par des entreprises d'assistance aux vendeurs à des clauses contractuelles de non-responsabilité dans les contrats de services nous semble encore plus inquiétant. Il ne fait aucun doute que l'utilisation de ces clauses réduit la portée d'éventuelles plaintes émanant du public.

Or, la LCI est-elle vraiment une loi de protection du public ou plutôt une loi professionnelle ?

La FCIQ est d'avis que l'OPC doit être investi d'une nouvelle mission quant à l'encadrement des entreprises d'assistance aux vendeurs, lorsque la notion de courtage illégal n'est pas présente. Seul l'OPC peut mettre en place des dispositions spécifiques à la pratique de ces entreprises. Pensons à des contrats types, à des obligations contractuelles et à des garanties. Le vendeur et l'acheteur qui décident de ne pas faire appel à un courtier immobilier ont droit néanmoins à un minimum de protection dans le cadre de l'une des plus importantes transactions de leur vie.

La FCIQ constate que des dispositions particulières de la *Loi sur la protection du consommateur* s'appliquent à certains secteurs, comme la vente automobile et la publicité. Des dispositions particulières devraient aussi s'appliquer aux activités des entreprises d'assistance aux vendeurs afin que le public soit bien protégé.

Une collaboration doit donc s'articuler entre l'OPC et l'OACIQ. Nous réitérons que les plaintes touchant des éléments pouvant relever de la pratique illégale du courtage immobilier doivent continuer d'être sous la responsabilité de l'OACIQ, alors que celles touchant les services des entreprises d'assistance aux vendeurs, y compris la supervision des activités publicitaires, devraient être sous la responsabilité de l'OPC. Il en va de la protection du public.

XI. Onzième recommandation

La FCIQ recommande que :

- a) les entreprises d'assistance aux vendeurs, qui n'offrent que des services publicitaires, soient soumises aux règles de l'OPC;**
- a) les entreprises d'assistance aux vendeurs qui offrent des services-conseils en plus des services publicitaires soient encadrées par les dispositions de la LCI, tout comme les intermédiaires y travaillant.**

7. LE RAPATRIEMENT DES FORMULAIRES OBLIGATOIRES

Selon notre compréhension, le ministre des Finances aura désormais le pouvoir de déterminer les contrats de courtage ainsi que les autres actes relatifs à une opération de courtage qui seront constatés sur un formulaire. Les formulaires continueront d’être élaborés par l’OACIQ et seront ensuite approuvés par le ministre.

La décision du gouvernement d’opérer ce changement semble s’appuyer sur la perception qu’il y aurait à l’heure actuelle un manque d’objectivité dans l’élaboration des formulaires obligatoires qui favoriserait, directement ou indirectement, le courtier immobilier. La FCIQ croit au contraire que l’apport des courtiers immobiliers au processus visant à établir le contenu des formulaires est primordial puisque ces documents doivent être en adéquation avec la pratique et les réalités du terrain. Il ne faut donc pas se priver de la contribution du courtier au processus, ni de celle des chambres immobilières, des inspecteurs et des notaires, mais plutôt s’assurer qu’elle continue d’être prise en compte dans l’élaboration des formulaires.

Dans une optique d’efficacité et de protection du public, la FCIQ souhaite que la mécanique d’élaboration offre suffisamment de flexibilité pour que les modifications nécessaires puissent être apportées aux formulaires dans des délais raisonnables et que la rapidité d’action dont l’OACIQ fait preuve ne soit pas entravée par une administration trop lourde. À titre d’exemple, après avoir entendu les mises en garde des courtiers immobiliers à l’égard des modifications qui étaient prévues à la clause R2.5 – « Rétribution à l’agence ou à un courtier lié par contrat de courtage-achat », lesquelles touchaient le mode ainsi que le partage des rétributions entre les parties, l’OACIQ a renoncé à modifier cette clause, évitant ainsi de mauvaises surprises aux consommateurs.

XII. Douzième recommandation

La FCIQ aurait souhaité que l’OACIQ conserve le pouvoir de déterminer les contrats de courtage, mais advenant que le Ministère concrétise son orientation, nous recommandons la mise sur pied d’un comité consultatif auprès de l’OACIQ afin d’assurer l’efficacité du mécanisme de détermination des formulaires.

8. LE FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Comme le dit l'adage, « si ce n'est pas brisé, rien ne sert de le réparer ». Ce sage précepte ne semble pas avoir trouvé écho auprès du gouvernement, qui a choisi d'abolir le conseil d'administration des sept principaux fonds d'assurance responsabilité professionnelle sous la gouverne du ministre des Finances. Le FARCIQ n'a pas été épargné. Un comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle a été créé pour remplacer certaines fonctions de l'actuel conseil d'administration du FARCIQ. Ce changement majeur apporté à la gouvernance des Fonds était-il réellement nécessaire compte tenu de la saine gestion assurée par les administrateurs actuels ? Nous ne le croyons pas.

Le retrait du conseil d'administration remplacerait alors l'actuelle gouvernance du FARCIQ par une gouvernance à deux niveaux, soit :

- le conseil d'administration de l'OACIQ pour la gestion des fonds, les placements et l'approbation des politiques de réclamations au Fonds;
- un comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle pour le traitement des demandes de réclamations et l'application de la politique du Fonds en matière de traitement des réclamations.

Le projet de loi 141 prévoit également que ce comité serait composé de la façon suivante :

360. Le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle prévu à l'article 353 doit être composé d'au moins trois membres, dont un seul est aussi membre du conseil d'administration de l'organisme d'autoréglementation.

Les administrateurs qui composent l'actuel conseil d'administration du FARCIQ ont acquis au cours des années une solide expertise en matière d'évaluation de réclamations, de placements, de gestion des risques et de protection pure. Nous saluons d'ailleurs le fait que l'OACIQ ait su, au fil des ans, nommer des administrateurs qui avaient les compétences nécessaires pour mener à bien la mission du Fonds en conformité avec les nombreuses exigences de l'AMF. Ainsi, au moment de nommer les membres du comité de décision, nous recommandons que l'OACIQ reconnaisse cette expertise afin que cela se reflète dans la composition du nouveau comité.

Actuellement, le conseil d'administration du FARCIQ est composé de sept personnes, ce qui représente le seuil minimal acceptable par l'AMF. Que ce soit par des compétences en droit, en actuariat, en comptabilité/fiscalité, en courtage hypothécaire ou en courtage immobilier, ses membres apportent un savoir-faire qui profite à l'ensemble des administrateurs et permet une meilleure gestion du Fonds. La complémentarité de leurs expertises est indéniable, ce qui rend d'autant plus incompréhensible la décision du gouvernement de réduire à un minimum de trois membres la composition du futur comité.

La FCIQ recommande plutôt que le nouveau comité de décision soit formé d'au moins cinq (5) membres, dont un (1) détenant une formation d'actuaire, deux (2) possédant une expertise en matière de courtage immobilier, à titre de courtier ou de directeur d'agence, ainsi que deux (2) issus du milieu de l'assurance.

Tout comme le gouvernement, la FCIQ a le souci de protéger le public dans les cas de faute professionnelle commise par des courtiers immobiliers et, bien que nous comprenions son intention de rehausser la perception des consommateurs à cet égard, nous nous expliquons mal pourquoi une réforme si importante de la gouvernance du FARCIQ s'avérerait nécessaire.

L'utilisation des surplus du FARCIQ par l'OACIQ

La création d'un comité de décision relevant du conseil d'administration de l'OACIQ, dont la mission diffère de celle du Fonds⁵, soulève des questions légitimes en ce qui a trait à l'utilisation des fonds par l'OACIQ après l'abolition du conseil du FARCIQ.

Bien que le permis d'assureur soit délivré par l'AMF au régulateur qu'est l'OACIQ, la saine gestion du Fonds est assurée par la rigueur du conseil d'administration actuel, et nous osons espérer que l'OACIQ, à titre d'assureur, saura continuer de préserver la mission du Fonds, soit celle de protéger le patrimoine des assurés par les souscriptions d'assurance responsabilité professionnelle. Nous nous attendons à ce que l'organisme aborde la défense de l'assuré en toute bonne foi et dans la recherche de l'intérêt de ce dernier.

L'une des préoccupations de la FCIQ porte aussi sur les surplus accumulés du Fonds. Soumis aux règles en matière de surplus de la *Loi sur les assurances*, les surplus du FARCIQ ne doivent pas être utilisés à d'autres fins que le paiement des sinistres, la gestion des opérations d'assurance du Fonds et la prévention des sinistres.

À cet égard, comme l'argent du Fonds appartient aux assurés, et non à l'assureur, il est justifié de se demander où iront les fonds accumulés par les courtiers hypothécaires au cours des dernières années à la suite du transfert de l'encadrement des courtiers hypothécaires à l'AMF ? Les courtiers hypothécaires seront-ils autorisés à retirer une portion des fonds ? Le projet de loi 141 n'offre aucune indication particulière à l'égard d'un éventuel fractionnement du capital constitué par le FARCIQ et il nous apparaît important que cette question soit précisée.

La confidentialité des dossiers et la reddition de comptes

Il est impératif que le FARCIQ demeure impartial et transparent. L'encadrement législatif actuel prévoit un mécanisme annuel de reddition de comptes. L'OACIQ et le FARCIQ ont déjà mis en place un processus de reddition de comptes efficace, et le projet de loi 141 ne semble pas modifier la situation actuelle.

Le projet de loi est toutefois silencieux sur la confidentialité des informations échangées entre le comité de décision et l'Organisme. Dans cette optique, nous espérons que le futur comité de décision sera tout aussi respectueux du public que de ses membres.

⁵ La mission du FARCIQ est de protéger le patrimoine des assurés par la souscription d'assurance responsabilité professionnelle, alors que celle de l'OACIQ est d'assurer la protection du public qui utilise les services de courtage immobilier et hypothécaire encadrés par la loi.

XIII. Treizième recommandation

La FCIQ recommande que :

- a) le nouveau comité de décision soit formé d'au moins cinq membres, dont un (1) détenant une formation d'actuaire, deux (2) possédant une expertise en matière de courtage immobilier, à titre de courtier ou de directeur d'agence, ainsi que deux (2) issus du milieu de l'assurance;
- b) les surplus du Fonds continuent d'être soumis aux règles en matière de surplus de la *Loi sur les assurances* et ne puissent être utilisés à d'autres fins que le paiement des sinistres, la gestion des opérations d'assurance du Fonds et la prévention des sinistres;
- c) la confidentialité des informations échangées entre le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle et l'OACIQ soit adéquatement protégée.

9. LA NOUVELLE GOUVERNANCE DE L'OACIQ

Tout comme le ministère des Finances, la FCIQ est d'avis que les activités de l'OACIQ doivent se concentrer sur les fonctions de régulation et de surveillance du courtage immobilier. L'OACIQ doit être perçue par le public comme l'autorité en matière d'encadrement du secteur. Par conséquent, nous comprenons la volonté du gouvernement de revoir la structure de gouvernance de l'OACIQ afin qu'elle réponde plus adéquatement à la mission de protection du public de l'organisme.

Cependant, nous considérons que la décision du gouvernement ne respecte pas certains principes de saine gouvernance. Nous sommes particulièrement préoccupés par la proposition qui prévoit que le président soit élu parmi les administrateurs nommés par le ministre. Le président d'un conseil d'administration doit être la personne la plus compétente pour le poste parmi les membres du conseil, et non parmi un petit groupe d'administrateurs nommés.

De plus, selon les règles de saine gouvernance, il serait plus approprié pour un organisme d'autoréglementation comme l'OACIQ que son conseil d'administration soit composé de sept (7) administrateurs représentant l'industrie et de six (6) administrateurs nommés par le ministre.

La FCIQ est d'avis que tout administrateur devrait être sélectionné en fonction d'un profil de compétences bien précis, que nous proposons en annexe.

Enfin, certains de nos membres sont inquiets quant à la disparition de l'obligation pour l'OACIQ de tenir une assemblée générale annuelle. L'assemblée permettait aux titulaires de permis de prendre connaissance des modifications réglementaires proposées et des états financiers de l'organisme, ce qui s'avérait être un sain processus de reddition de comptes. Nous sommes déçus de cette décision et craignons que les préoccupations des titulaires de permis peinent à être entendues auprès de l'OACIQ à la suite de l'adoption du PL 141.

XIV. Quatorzième recommandation

Se fondant sur une analyse rigoureuse des autres modèles de gouvernance d'organismes d'autoréglementation québécois, la FCIQ recommande que :

- **le futur conseil d'administration de l'OACIQ soit composé d'un nombre impair, soit treize (13) administrateurs, dont six (6) nommés par le ministre et sept (7) élus par les courtiers immobiliers;**
- **les principes directeurs guidant l'élection des dirigeants du conseil d'administration (président, vice-président et trésorier) soient la compétence et le mérite. Ainsi, selon nous, les candidats à ces postes doivent émaner de l'ensemble des administrateurs du conseil d'administration, nommés et élus.**
- **chacun des postes d'administrateurs soit numéroté et que la majorité de ceux-ci soit assujettie à un profil de compétences précis.**

10. CONCLUSION

La FCIQ a toujours salué les mesures qui permettaient de rehausser la confiance du public envers la profession de courtier immobilier et, à l'instar de l'OACIQ, a toujours soutenu les mesures visant à mieux encadrer le courtage immobilier dans un souci de protection du public. Ces mesures ont mené à une plus grande professionnalisation des courtiers immobiliers et à une confiance accrue du public envers la profession.

Nous constatons malheureusement que cette préoccupation ne semble pas partagée par le ministre des Finances, puisque le projet de loi 141 n'apporte aucune protection supplémentaire aux consommateurs qui font affaire avec une entreprise d'assistance aux vendeurs. Il constitue même un recul par rapport aux gains fait par la société québécoise au fil des années.

Qu'un consommateur conclue sa transaction immobilière par l'entremise d'un courtier ou d'un coach immobilier travaillant dans une entreprises d'assistance aux vendeurs, la LCI doit pouvoir lui donner l'assurance que son projet de vie et son investissement – souvent le plus important de sa vie – soient protégés par des règles claires, justes et équitables.

En laissant le champ libre à certaines entreprises qui contournent la loi au détriment de la protection du public, le ministre des Finances consent à ce que les ménages québécois continuent d'avoir accès à de l'information inexacte et non-vérifiée. Il consent aussi à ce que à des situations catastrophiques, tant pour les acheteurs que pour les vendeurs, se perpétuent.

Avant qu'il ne soit trop tard, nous demandons à ce que les entreprises d'assistance au vendeur qui s'aventurent sur le terrain du conseil immobilier soient assujetties aux mêmes règles qui encadrent les entreprises faisant du courtage immobilier.

Dans l'éventualité où les modifications proposées dans le présent mémoire n'étaient pas retenues par le gouvernement, la FCIQ recommande de rejeter les amendements à la LCI proposés par le PL 141 et de revenir à la version actuelle des articles 1 à 3 de la LCI, en incluant la notion de service-conseil dans la définition de l'acte de courtage.

ANNEXE 1

ANNEXE 2

ANNEXE 2

Articles 18, 19, 20 et 21 de la Loi sur le courtage immobilier.

LCI c. 73.2	PL 141
<p>18. Une agence est responsable du préjudice causé à toute personne ou société pour une faute commise par un courtier qui la représente dans l'exécution de ses fonctions.</p> <p>Elle conserve néanmoins ses recours contre lui.</p>	<p>18. Le titulaire de permis d'agence est responsable du préjudice causé à toute personne ou société pour une faute commise par un titulaire de permis de courtier qui le représente dans l'exécution de ses fonctions.</p> <p>Il conserve néanmoins ses recours contre lui.</p>
<p>19. Une agence, ses administrateurs et dirigeants veillent à la discipline des courtiers qui la représentent. Ils s'assurent que ceux-ci agissent conformément à la présente loi.</p>	<p>19. Un titulaire de permis d'agence ainsi que, le cas échéant, ses administrateurs et dirigeants veillent à la discipline des titulaires de permis de courtier qui le représentent. Ils s'assurent que ceux-ci agissent conformément à la présente loi.</p>
<p>20. Une agence veille à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi.</p>	<p>20. Un titulaire de permis d'agence veille à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi.</p>
<p>21. Un courtier, de même qu'une agence et ses administrateurs et dirigeants, doivent agir avec honnêteté, loyauté et compétence. Ils sont également tenus de divulguer tout conflit d'intérêts.</p> <p>Les règles relatives à l'obligation de divulguer un conflit d'intérêts sont prévues par règlement de l'Organisme.</p>	<p>21. Un titulaire de permis et, le cas échéant, ses administrateurs et dirigeants, doivent agir avec honnêteté, loyauté et compétence. Ils sont également tenus de divulguer tout conflit d'intérêts.</p> <p>Les règles relatives à l'obligation de divulguer un conflit d'intérêts sont prévues par règlement de l'Organisme.</p>

Articles 124 et 125

LCI c. 73.2	PL141
<p>124. Sous réserve des articles 2 et 3 et des autorisations spéciales de l'Organisme, commet une infraction, quiconque, de quelque façon, 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.</p> <p>Pour l'application du premier alinéa, lorsque le poursuivant fait la preuve que le défendeur s'est livré à une opération de courtage visée à l'article 1, cette opération est présumée effectuée contre rétribution.</p>	<p>124. Sous réserve des articles 2 et 3 et des autorisations spéciales de l'Organisme, commet une infraction quiconque, de quelque façon, prétend être titulaire d'un permis de courtier ou d'agence, utilise un titre pouvant laisser croire qu'il l'est, conclut un contrat de courtage immobilier, 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.</p> <p>Pour l'application du premier alinéa, lorsque le poursuivant fait la preuve que le défendeur était partie à un contrat de courtage immobilier en tant qu'intermédiaire, le défendeur est alors présumé s'être obligé contre rétribution.</p>

<p>125. Quiconque est déclaré coupable d'une infraction visée à l'un des articles 80, 116 ou 124 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.</p> <p>Tout administrateur, dirigeant, mandataire ou représentant d'une personne morale visée au premier alinéa, qui, sciemment, a autorisé, encouragé, conseillé ou permis la perpétration de cette infraction est passible d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 20 000 \$.</p> <p>Dans la détermination des amendes, le tribunal tient compte notamment du préjudice et des avantages tirés de l'infraction. En cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende sont portés au double.</p>	<p>125. Commet une infraction et est passible, dans le cas d'une personne physique, d'une amende d'au moins 2 500 \$ et d'au plus 62 500 \$ et, dans les autres cas, d'une amende d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 125 000 \$:</p> <p>1° le titulaire de permis d'agence, son administrateur ou son dirigeant qui, en contravention à l'article 19, omet ou néglige de veiller à la discipline des titulaires de permis de courtier qui le représentent ou de s'assurer que ces derniers agissent conformément à la présente loi;</p> <p>2° le titulaire de permis d'agence qui, en contravention à l'article 20, omet ou néglige de veiller à ce que ses administrateurs, dirigeants et employés agissent conformément à la présente loi;</p> <p>3° le titulaire de permis de courtier qui, exerçant ses activités au sein d'une société par actions, omet ou néglige, en contravention à l'article 22.3, de veiller à ce que les administrateurs, les dirigeants et les employés de cette société agissent conformément à la présente loi;</p> <p>4° quiconque contrevient à l'un des articles 80, 116 ou 124.</p> <p>Tout administrateur, dirigeant, mandataire ou représentant d'une personne morale visée au premier alinéa, qui, sciemment, a autorisé, encouragé, conseillé ou permis la perpétration de cette infraction est passible d'une amende d'au moins 2 500 \$ d'au plus 62 500 \$.</p> <p>Dans la détermination des amendes, le tribunal tient compte notamment du préjudice et des avantages tirés de l'infraction. En cas de récidive, le minimum et le maximum de l'amende sont portés au double.</p>
---	---

ANNEXE 3

ANNEXE 3

Profil de compétences générales recherché pour tous les administrateurs

La FCIQ croit opportun que tous les membres du conseil d'administration de l'OACIQ possèdent une bonne compréhension du mandat de cet organisme d'autoréglementation ainsi que certaines compétences fonctionnelles. L'expérience au sein d'un conseil d'administration est recommandée. Une bonne connaissance des règles de gouvernance au sein d'un conseil d'administration est un atout non négligeable et doit aller de pair.

Également, nous croyons qu'il est souhaitable que les administrateurs aient atteint un niveau de scolarité supérieur.

Profil de compétences spécifiques recherché pour les administrateurs nommés par le ministre

Comme ces administrateurs ont le mandat de représenter le public, nous croyons que leur sélection doit être à l'image de la diversité de la société québécoise, à savoir : rechercher la parité hommes-femmes, favoriser des individus de diverses origines ethnoculturelles et linguistiques ainsi qu'une représentativité adéquate des différents groupes d'âge.

La FCIQ propose qu'un minimum de sièges, au moins deux (2), soit réservé à des personnes gravitant près du milieu immobilier dans le cadre de leurs activités professionnelles. Qu'il s'agisse de notaires, d'avocats, d'évaluateurs immobiliers ou d'arpenteurs-géomètres, la présence de tels professionnels au sein du futur conseil d'administration apporterait une vision enrichissante pour l'avenir de l'OACIQ.

Favoriser la présence de travailleurs autonomes amènerait aussi une plus-value autour de la table.

Finalement, nous pensons qu'un (1) siège doit être réservé à une personne issue du monde financier et un (1) autre siège, à une personne du domaine des technologies.

Profil de compétences spécifiques recherché pour les administrateurs élus par les courtiers immobiliers

La FCIQ préconise un changement du modèle actuel de représentativité régionale des administrateurs élus. Une bonne gouvernance doit limiter la dimension régionale dans la composition d'un conseil et rechercher plutôt des candidats possédant des qualités et compétences particulières. Nous recommandons que certains sièges soient réservés à des administrateurs possédant une expertise spécifique dans les domaines suivants :

- immobilier résidentiel;
- immobilier commercial, locatif, à revenus;
- copropriété divise et indivise;
- propriété de villégiature et rurale.

En dépit de l'avancée des technologies de communication, nous croyons qu'il est toujours opportun que des sièges soient réservés aux fins d'une certaine représentativité géographique, car la réalité professionnelle d'un courtier immobilier exerçant dans un grand centre urbain est différente de celle d'un courtier en région éloignée. Certains sièges doivent être réservés à des courtiers immobiliers provenant de grands centres urbains et d'autres à des courtiers œuvrant en région éloignée.

La FCIQ croit important que chacun des sept (7) sièges soit attribué à des administrateurs possédant un minimum d'expérience professionnelle, soit d'au moins trois (3) années continues dans le milieu immobilier.

En conclusion, un solide leadership exercé par des administrateurs informés et compétents, engagés dans leur collectivité et leur milieu professionnel, assurera une saine gouvernance au sein du conseil d'administration. Comme l'intention du législateur est de donner à l'OACIQ tous les outils nécessaires pour accomplir sa mission de protection du public, nous croyons sincèrement que cette mission se réalisera grâce à une gouvernance renouvelée au sein de l'organisme.