



CHAMBRE
IMMOBILIÈRE
DE QUÉBEC

Chambre immobilière du Grand Montréal
Greater Montréal Real Estate Board



centris.ca

CFP – 032M
C.P. – P.L. 141
Améliorer l'encadrement
du secteur financier

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 présenté à la Commission des finances publiques dans le cadre des consultations particulières

Chambre immobilière du Grand Montréal
Chambre immobilière de Québec

Janvier 2018

TABLE DES MATIÈRES

1. Préambule	3
2. Introduction.....	4
3. Enjeux majeurs	5
A. La grande importance de définir l'acte de courtage	5
B. Respecter la liberté de choix	6
C. Les services-conseils.....	7
D. Intermédiaire.....	8
4. Courtage immobilier locatif.....	8
5. Exercice du courtage immobilier.....	10
A. Le permis d'agence immobilière	10
B. La notion de «discipline».....	11
6. Gouvernance de l'OACIQ.....	11
7. Conclusion	12

1. Préambule



La Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM) est une association à but non lucratif qui compte plus de 9 300 membres, soit la quasi-totalité des courtiers immobiliers de la région de Montréal. Fondée en 1954, sa mission est de promouvoir et protéger activement les intérêts professionnels de ses membres afin qu'ils accomplissent avec succès leurs objectifs d'affaires.

Troisième chambre immobilière en importance au Canada, la CIGM est une intervenante majeure du secteur de l'immobilier au Québec.



La Chambre immobilière de Québec (CIQ) est une association à but non lucratif qui compte plus de 1 357 membres. Sa mission est de faire la promotion de la profession, faciliter le partage d'informations, favoriser le perfectionnement de ses membres et maximiser les liens de confiance entre ses membres et le public.

Fondée en 1947 et célébrant ses 70 ans cette année, la Chambre immobilière de Québec fut la toute première association de courtiers immobiliers du Québec. La CIQ est la chambre qui couvre le plus vaste territoire, incluant la grande région de Québec et les régions de Chaudière-Appalaches, du Bas-St-Laurent et de la Côte-Nord.

La CIGM et la CIQ sont membres de la Fédération des Chambres immobilières du Québec (FCIQ) et supportent les recommandations que cette dernière fera dans le cadre de ses représentations à l'égard du projet de loi 141.

2. Introduction

La CIGM et la CIQ (ci-après «notre regroupement») remercie la Commission des finances publiques et ses membres de lui fournir l'opportunité de transmettre ses observations et recommandations sur le 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*.

Il est utile de rappeler que les membres des chambres immobilières du Grand Montréal et de Québec occupent une place importante dans les transactions immobilières au Québec. Les membres de notre regroupement demeurent en lien direct, sur une base journalière, hebdomadaire, annuelle, avec des milliers de québécois et québécoises. Ils échangent régulièrement avec eux, apprennent à bien cerner leurs objectifs et les accompagnent dans la réalisation d'un projet d'importance pour eux : l'achat d'une propriété. Nos membres reflètent donc fort bien les réalités des milieux de vie.

C'est pour cette raison que notre regroupement a décidé de faire valoir sa position commune face au Projet de loi proposé.

Notre intérêt pour ces questions demeure toujours élevé et ce n'est pas d'hier que nous avons souhaité faire entendre notre voix et surtout celle de nos membres.

Rappelons que le **Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier** (Rapport)¹ fut publié par le ministère des Finances le 25 mai 2015. Ce Rapport avait comme objectif d'examiner le cadre juridique actuel qui régit le courtage immobilier afin de maintenir la protection et la confiance du public envers les acteurs de l'industrie du courtage. Il abordait les questions relatives au champ d'application de la LCI, dont la notion de courtage et la fonction de conseiller, les services d'assistance au vendeur ainsi que le fonctionnement de l'organisme d'encadrement du courtage immobilier, soit l'OACIQ.

La CIQ et la CIGM commentèrent le contenu de ce Rapport et firent part de leurs réflexions au ministre des Finances quant aux constats énoncés concernant la mise en œuvre de la Loi. La CIQ se concentra sur ses préoccupations à l'égard de la situation du courtage immobilier au Québec dépeinte par le Rapport et la CIGM rappela, dès ce moment-là, la nécessité d'apporter des précisions à la LCI afin de définir l'activité de courtage immobilier.

En marge du Rapport, le ministre des Finances du Québec, M. Carlos J. Leitão, annonça dans le cadre du dépôt du budget 2016-2017 le 17 mars 2016, que la LCI ferait l'objet de modifications importantes.

¹ Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier, mai 2015 (Déposé à l'Assemblée nationale du Québec le 12 juin 2015), Bibliothèque et Archives nationales du Québec, Gouvernement du Québec

Le 5 octobre 2017, le ministre des Finances présenta à l'Assemblée nationale le **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** (Projet de loi ou Projet de loi 141) et des consultations furent annoncées.

Dans ce contexte, notre regroupement **de près de 11,000 membres** croit opportun de faire part de ses commentaires et préoccupations sur la proposition gouvernementale qui a été soumise en octobre dernier.

Tout en reconnaissant la qualité du travail effectué par d'autres intervenants dans leurs représentations, notre regroupement qui représente des milliers de courtiers immobiliers, souhaite faire connaître directement ses préoccupations aux parlementaires. **Nous avons volontairement ciblé ce qui nous apparaissait fondamental, notamment l'étendue de la définition du courtage immobilier.**

Notre priorité demeure toujours la **protection** des intérêts de nos clients et du public.

3. Enjeux majeurs

Beaucoup d'éléments ont été soumis et débattus devant cette commission. Compte tenu du rôle fondamental que joue notre regroupement, nous nous concentrerons sur certains éléments précis liés à l'exercice du métier de courtier immobilier.

A. [La grande importance de définir l'acte de courtage](#)

Le milieu du courtage immobilier, incluant l'OACIQ, milite depuis plusieurs années pour que le législateur québécois adopte une définition claire de ce que constitue une opération de courtage immobilier. Les professionnels du courtage demeurent donc très déçus du résultat qui leur a été proposé par le biais du Projet de loi 141.

Nous croyons plutôt que l'objectif à atteindre devrait être de protéger le public et, en conséquence, de s'assurer qu'une personne impliquée dans une transaction immobilière dispose du droit et de la compétence pour le faire. Compte tenu de la diversité des moyens offerts notamment par les nouvelles technologies, le fait de conditionner l'existence d'une activité de courtage à celle d'un contrat de courtage n'est pas représentatif de l'état du marché actuel et ne répond pas aux besoins exprimés par le marché.

Rappelons le libellé de l'article 361 du Projet modifiant l'article premier de la LCI :

- « 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 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.»

Notre regroupement, tout en étant favorable à ce que la notion de courtage immobilier soit clarifiée, reste d'avis que le Projet de loi tel que proposé fait fausse route. **Nous pensons plutôt qu'un «acte» de courtage doit être analysé en tenant compte des faits, des actions et des gestes posés dans le cadre de cedit acte.** C'est cela qu'il faut définir. Le marché souhaite une définition claire de la notion d'«opération de courtage»; pas une réduction de la portée de la Loi et surtout, une possible augmentation du risque pour le public et nos clients.

Cela est d'autant plus surprenant que le rapport ministériel de 2015 faisait clairement référence à cette situation en mentionnant qu'il fallait éliminer les possibilités de confusion pour que le public soit en mesure de distinguer clairement les services et les protections qu'il obtient lorsqu'il choisit de faire affaires avec un service d'assistance plutôt qu'avec un courtier.

Notre regroupement fait également siens les propos tenus par les franchiseurs dans leur mémoire soumis en décembre dernier sur cette question. Ces derniers ont soumis à juste titre qu'il était de la responsabilité de l'État québécois d'éliminer toute ambiguïté entre le courtage immobilier pratiqué à l'intérieur d'un cadre rigoureux et les offres des non-assujettis à la LCI qui échappent, quant à elles, à toute forme de supervision et d'encadrement.

En refusant de baliser correctement ce que constituent véritablement des actes ou activités de courtage immobilier, nous croyons que le législateur expose le consommateur québécois à un risque important lors de l'achat, de la vente, de l'échange ou de la location d'un immeuble.

B. [Respecter la liberté de choix](#)

Le consommateur doit demeurer libre de faire affaires ou non avec un titulaire de permis de courtage immobilier pour la vente ou l'achat d'une propriété.

Mais le fait qu'une activité de courtage, telle quelle est vraiment, soit assujettie à la Loi, a de gros avantages. Un courtier détient un permis délivré par l'OACIQ. Cette dernière a préalablement évalué ses compétences techniques et comptabilisé ses acquis, en plus de lui fournir un cadre déontologique qui encadre sa pratique. L'assujettissement d'un titulaire de permis assure également au consommateur que ce dernier détient une couverture en cas de responsabilité professionnelle liée à la faute, la négligence, l'omission ou l'erreur. Le fait pour un consommateur de contracter avec un titulaire d'un permis de courtage immobilier lui assure également que ce dernier souscrit au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (Fonds d'indemnisation) qui sera en mesure de l'indemniser le cas échéant.

Cela étant dit, notre regroupement souhaite attirer l'attention des parlementaires sur la teneur de représentations qui leur ont été faites en décembre dernier, notamment par certaines entreprises d'assistance au vendeur, comme Du Proprio. Il est un peu ironique que ces intermédiaires reconnaissent être actifs dans le domaine immobilier mais ne souhaitent encourir aucune responsabilité non plus qu'assumer aucun devoir. Ils affirment même dans leur

mémoire que si divers problèmes surviennent tout au cours d'une transaction immobilière, d'autres en répondront au vendeur et/ou à l'acheteur, que ce soit le notaire, l'arpenteur géomètre, l'inspecteur en bâtiment, etc. Ces entreprises souhaitent être actives dans le secteur immobilier mais laisser aux autres joueurs de l'industrie le soin d'assumer les responsabilités.

Cela ressemble un peu à ceux qui souhaitent offrir un service urbain de transport de personnes, moyennant rétribution, et qui affirment qu'il ne s'agit pas d'un service de taxi.

C. Les services-conseils

Nous croyons également opportun de souligner l'importance d'intégrer au Projet de loi 141 la notion de «services-conseils» afin que la législation soit représentative de la réalité quotidienne des courtiers immobiliers. En effet, certaines entreprises d'assistance au vendeur cherchent à présenter le rôle d'un courtier immobilier comme étant celui d'un simple prestataire d'un service, alors que les services-conseils offerts par un courtier immobilier au bénéfice de ses clients, demeurent très étendus et devraient, en conséquence, être reconnus dans le Projet de loi.

Il faut se rappeler que le courtier immobilier a un devoir de loyauté et de divulgation envers toutes les parties et reste tenu de promouvoir leurs intérêts et leurs droits.

Compte tenu de l'éventail des services-conseils, des faits et gestes posés par un courtier dans le cadre de l'exécution de son travail, il est intéressant de constater tout ce qu'un courtier a l'obligation de faire pour les consommateurs dans le cadre d'une transaction de vente ou d'achat. Et il le fait, qu'il ait signé ou non un contrat de courtage.

Il doit d'abord conseiller avec objectivité et informer avec précisions. **Que certains affirment le contraire dénote au mieux une mauvaise connaissance, au pire de la mauvaise foi à l'égard de notre métier et de l'industrie en général.**

En amont de la mise en marché de l'immeuble d'un vendeur, il procède notamment à la mise en état du dossier de la propriété. Il effectue toutes les vérifications documentaires et réglementaires, fait une analyse de marché et définit la stratégie de promotion et de vente. Il le fait parce qu'il doit s'assurer de l'exactitude des renseignements qu'il fournira à un acheteur.

Si le courtier accompagne plutôt l'acheteur, ce travail est aussi requis puisque le courtier demeure responsable des représentations qu'il fera et doit respecter son devoir d'informer toutes les parties à une transaction sur l'ensemble des éléments, favorables ou non, pouvant affecter une transaction.

Au-delà d'une liste d'actions ou de gestes constituant le travail du courtier, la valeur ajoutée de ses services, dès l'amorce du projet de vente ou d'achat, jusqu'à la signature de l'acte de vente, est indéniable. Le rôle du courtier permet une approche globale et intégrée de tous les services menant à l'aboutissement d'une transaction immobilière. On ne peut réduire ce rôle à une simple notion de « contrat de courtage », cela serait plus que simpliste.

Pour imager le tout, c'est comme si on voulait décomposer un à un, à des fins d'assurance, les actes posés par un avocat dans le cadre d'un procès ou par un chirurgien dans le cadre d'une chirurgie cardiaque, et que certains actes étaient assurables, d'autres non.

D. Intermédiaire

Nous tenons également à souligner que l'utilisation du mot «intermédiaire» dans le Projet de loi, plus particulièrement à l'article 361, n'illustre pas correctement la réalité des transactions immobilières. Pourquoi n'a-t-on pas plutôt utilisé l'expression «titulaire d'un permis de courtage immobilier»? Qu'en est-il des transactions qui font intervenir plus d'un «intermédiaire», comme c'est souvent le cas en réalité et en phase avec la Loi actuelle? Les modalités applicables seront difficiles à déterminer.

Qu'en est-il aussi des entreprises d'assistance au vendeur ou encore des coachs immobiliers qui justifient leur modèle d'affaires sur le fait qu'ils n'agissent pas comme «intermédiaire» envers le consommateur? En l'absence de limitations spécifiques ou de réelle définition de ce que constitue un acte de courtage, ces derniers pourront poursuivre leurs activités sans être tenus de respecter la réglementation et sans s'acquitter des obligations qui sont imposées aux détenteurs de permis de courtier immobilier et aux agences immobilières.

En conséquence, nous recommandons que la notion d'«intermédiaire» soit remplacée et qu'à défaut, une définition soit fournie afin d'apporter un éclairage sur cette notion qui ne trouve pas de parallèle ailleurs dans le Projet de loi.

Avant de terminer sur ce point essentiel, nous faisons nôtres les suggestions présentées par la FCIQ afin d'amender l'article 361 du Projet de loi, pour que cet article reflète correctement les réalités du marché et les préoccupations partagées par tous les intervenants d'assurer la protection du public et des personnes qui effectuent une transaction immobilière.

4. Courtage immobilier locatif

Ce n'est pas sans raison que notre regroupement souhaite insister auprès des parlementaires et du législateur sur la question de l'immobilier locatif. Nous croyons respectueusement que le législateur sous-estime la complexité des transactions de location immobilière, aussi bien résidentielles que commerciales, et leurs implications financières sur le consommateur.

Rappelons que **le courtage locatif résidentiel réfère au bail de logement d'une chambre, d'un appartement ou d'une propriété.**

Quant **au courtage locatif commercial, il concerne la location de bureaux, d'entrepôts ou encore d'immeubles à vocation commerciale ou industrielle.**

La LCI fournit un encadrement aux parties à un contrat de courtage locatif, qu'il s'agisse de courtage résidentiel ou commercial, c'est-à-dire pour le compte d'une personne morale. Par contre, le Projet de loi, par le biais de l'article 361, apporte une limitation majeure aux protections offertes en prévoyant ce qui suit :

2. [...] «l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant [...] 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. »

Nous nous interrogeons fortement sur la nécessité d'exclure le courtage immobilier locatif du champ d'application de la Loi, étant d'avis que le courtage locatif doit demeurer un acte réservé aux titulaires d'un permis de courtage dûment délivré par l'OACIQ.

Le titulaire d'un permis de courtage immobilier locatif possède la compétence et les connaissances requises pour accompagner le locateur résidentiel afin de louer sa propriété, fournir les informations requises aux candidats intéressés, coordonner les visites ou encore conseiller le locateur quant au contenu de la documentation nécessaire pour conclure le contrat de location. Parallèlement, le courtier accompagnant le locataire dans sa recherche le conseillera en identifiant les propriétés qui répondent à ses besoins, l'informerá des règlements d'immeubles ou le guiderá dans la signature des documents concernant la location. D'un point de vue général, le titulaire d'un permis de courtage immobilier est en mesure d'adapter la structure du contrat de location à la situation de son client.

Dans le secteur locatif résidentiel, les conseils du courtier couvriront aussi les clauses concernant les pénalités en cas de résiliation, les réparations requises et entre autres les spécificités associées au domaine de la copropriété, qu'on pense à l'utilisation des parties privatives et communes et/ou de tout autre aspect, clause et disposition propre à ce type de propriété.

Du côté commercial, à l'heure où les transactions de location s'étendent sur dix ou vingt ans et atteignent parfois les millions de dollars, sans compter les pénalités considérables en cas de résiliation, il apparaît surprenant de réduire le niveau de protection offert par la Loi. La personne physique ou morale qui conclut un bail locatif commercial sans connaître les subtilités de ce type de transaction peut compromettre de façon considérable le développement et la survie de son entreprise. Dans l'éventualité où le législateur décidait d'aller de l'avant en excluant le courtage immobilier locatif commercial du champ d'application de la LCI, une partie à un bail qui aurait été mal conseillée devrait se tourner vers les tribunaux, avec les conséquences financières et personnelles que cela entraîne.

Nous attirons l'attention du législateur sur cette question. Nous l'invitons également à considérer un argument invoqué par l'Institut de développement urbain (IDU) en décembre dernier devant cette Commission. L'IDU mentionnait avec justesse qu'en supprimant, par le Projet de loi 141, l'obligation de détenir un permis dans le secteur du courtage commercial locatif, le Québec sera la seule juridiction à ne pas se soucier de la question de la réciprocité. Cela ouvrira donc la porte aux concurrents des autres provinces sans que les courtiers québécois puissent leur faire concurrence dans leurs marchés. Et pourtant le gouvernement du Québec parle entre autres d'harmonisation et de bonne réglementation avec son voisin ontarien.

En Amérique du Nord, il est de mise que les courtiers détiennent dans ce secteur d'activités, un permis émis soit par la province, soit par un état. Ce qui maintient l'expertise et protège le public de chacune des juridictions.

Est-il utile de rappeler aussi que la valeur ajoutée du courtier immobilier dans ce secteur demeure importante puisque l'expertise de ce dernier permet de combler les lacunes des parties, qu'il s'agisse par exemple de l'introduction de clauses de renouvellement ou d'exclusivité, de la session de bail, du dépôt de sécurité, du paiement des taxes foncières, du cautionnement personnel ou encore de la publicité du bail en matière commerciale.

Dans ce contexte, nous suggérons que le législateur s'inspire de l'expression anglo-saxonne bien connue : « if it ain't broken, don't fix it » et abandonne l'idée d'exclure le courtage locatif de la portée de la LCI.

Nous recommandons que soit maintenu le statu quo sur cette question.

5. Exercice du courtage immobilier

A. Le permis d'agence immobilière

L'article 373 du Projet de loi modifie l'article 13 de la LCI en disposant ce qui suit :

« 13. Le permis d'agence immobilière autorise son titulaire à être partie, en tant que courtier, à un contrat de courtage immobilier, pourvu que, à la fois, il fasse exécuter les obligations qui lui incombent en vertu de ce contrat par des personnes physiques agissant pour lui et que ces dernières soient titulaires d'un permis de courtier immobilier. Ce permis autorise également son titulaire à se présenter comme agence immobilière. Le titulaire de permis d'agence qui se livre à une opération de courtage par l'entremise d'une personne physique qui n'est pas titulaire d'un permis ne peut réclamer ou recevoir de rétribution pour cette opération.»

Un titulaire d'un permis de courtier qui exerce ses activités au sein d'une agence immobilière demeure un travailleur autonome au sens de la Loi sur les impôts. Cette distinction apparaît fort importante puisque la décision d'un courtier de se joindre à une agence vise avant tout à bénéficier d'un partage de services mais ne crée pas de lien de subordination avec le dirigeant ou la dirigeante de l'agence. Le fait pour un courtier de se joindre à une agence lui permet avant tout de faire affaire sous la marque de commerce de l'agence, d'utiliser sa structure, de profiter de son réseau et d'utiliser les ressources qui y sont associées. Il ne devient pas un employé de l'agence.

Avec tout le respect dû aux légistes qui ont rédigé le Projet de loi, cette façon de libeller les choses semble démontrer une méconnaissance du marché immobilier et, surtout, du rôle joué par les agences immobilières.

Il serait sans doute plus simple de supprimer l'utilisation de l'expression «agissant pour lui» et de la remplacer par celle-ci : «exerçant au sein de l'agence». C'est ce que nous recommandons.

B. La notion de «discipline»

S'agissant du titulaire d'un permis d'agence, l'article 377 du Projet de loi 141 remplace l'article 19 de la LCI par le suivant :

« 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. »

Nous comprenons à la lecture du libellé de l'article 377, que le législateur souhaite ajouter aux obligations des détenteurs de permis d'agence, celle du respect de la conformité qui va même jusqu'à leur confier une responsabilité de veiller à la «discipline» des collègues détenteurs d'un permis de courtage immobilier. Bien que notre regroupement puisse comprendre la volonté ainsi exprimée que les responsabilités et obligations des courtiers soient dûment respectées, cet article entraîne des conséquences qui doivent être prises en compte par le législateur.

Il est d'abord utile de réitérer que le dirigeant d'une agence n'a pas de rôle de gestion auprès de ses collègues, puisque tous et chacun d'entre eux bénéficient d'un statut de travailleur autonome. Il n'existe pas de lien de subordination entre le courtier et le dirigeant d'une agence. De plus, compte tenu de la nature même du travail de courtier, le contrôle de ces faits et gestes devient extrêmement difficile pour le dirigeant de l'agence. Un courtier ayant à accomplir un très grand nombre de gestes en dehors des lieux de l'agence, on ne peut reprocher à un dirigeant d'une telle agence de ne pas être partout en même temps.

En conséquence, nous recommandons de modifier le libellé de cette disposition et de le remplacer par le suivant :

19. «Un titulaire de permis d'agence ainsi que, le cas échéant, ses administrateurs et dirigeants veillent au respect de la présente loi et ses règlements.»

Si, malgré tout, le législateur devait aller de l'avant avec une telle initiative et que cette responsabilité était ajoutée aux nombreuses autres qui relèvent déjà du dirigeant d'une agence, il y aurait lieu de définir dans la Loi, de manière détaillée et précise, les rôles, responsabilités et obligations des dirigeants d'agence dans ce nouveau contexte législatif. Les conséquences et les sanctions auxquelles les dirigeants pourraient maintenant être exposés exigent en contrepartie qu'ils sachent à quoi s'en tenir. Les règles du jeu doivent être claires. Les dirigeants d'agences immobilières ne devront pas être sanctionnés à tort sur la base d'une interprétation élargie ou élastique du mot «discipline».

6. Gouvernance de l'OACIQ

D'entrée de jeu, notre regroupement souhaite réitérer sa confiance en l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier (OACIQ). Nous sommes d'avis que le modèle établi sur la base de l'autoréglementation de la profession, pour une meilleure protection du public, mérite d'être préservé et devrait même servir d'exemple pour d'autres associations.

Au fil des années, l'OACIQ a acquis ses lettres de noblesse et a joué un rôle prépondérant dans l'amélioration des pratiques d'affaires et dans le contrôle de la qualité du travail effectué par les milliers de courtiers, un peu partout au Québec.

Par ailleurs, afin de ne pas alourdir le présent mémoire et, compte tenu des représentations qui ont déjà été faites sur le sujet par la Fédération des chambres immobilières du Québec, nous faisons nôtres les commentaires de la FCIQ sur cet enjeu.

7. Conclusion

Tout en remerciant les parlementaires de leur intérêt et de leur écoute, notre regroupement formule le souhait que ces recommandations soient prises en compte à l'heure des décisions finales.

Nous accueillons favorablement plusieurs changements inclus au Projet de loi 141 mais éprouvons de sérieuses réserves quant à certaines modifications proposées, notamment celles visant à rétrécir considérablement la portée de la Loi sur le contrôle du courtage immobilier. Nous ne pouvons soutenir des initiatives qui, loin d'assurer une protection efficace du public, entraînent une déréglementation en douce de notre profession. Notre préoccupation demeure celle de bien servir nos clients et donc, le public. Nous ne croyons pas, avec égard, que le Projet de loi, tel que proposé à ce jour, préserve leurs droits et intérêts.

Nous sommes d'avis que le législateur devrait profiter de l'occasion pour prévoir des mesures qui permettent à la fois de respecter le libre choix du consommateur mais également d'assurer la protection de ses intérêts dans la location, la vente ou l'achat d'une propriété. Nous incitons donc le législateur à maintenir un encadrement solide et crédible des professionnels de l'industrie québécoise du courtage immobilier.

Nous croyons que le dialogue doit être maintenu entre le gouvernement, les parlementaires et les parties prenantes. Une telle réforme exige un travail rigoureux mais, surtout, un travail qui soit représentatif de la réalité vécue sur le terrain. En fournissant ces recommandations et suggestions, notre regroupement n'a qu'une seule idée en tête, la protection des intérêts du public et de la population québécoise. Cette volonté exprimée rejoint celle des parlementaires.

Si les parlementaires prêtent une oreille attentive à nos suggestions, nous sommes persuadés que la modernisation de la Loi sera une réussite.



Christiane St-Jean
Présidente du Conseil d'administration
Chambre immobilière de Québec



Mathieu Cousineau
Président du Conseil d'administration
Chambre immobilière du Grand Montréal