

# Mémoire

## Consultations particulières

**Projet de loi n° 36 :**

**Loi modifiant la Loi sur les compagnies concernant la participation et  
la prise de décision aux assemblées des personnes morales sans  
capital-actions**

**Présenté à**

La Commission des finances publiques

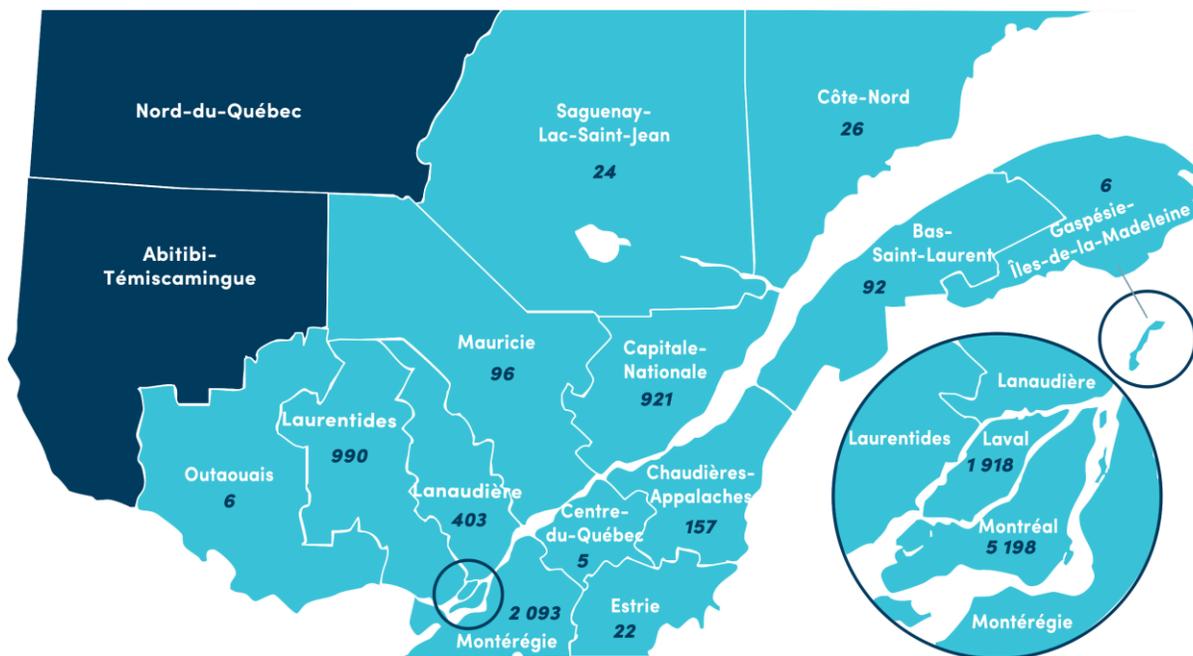
Jeudi 3 octobre 2019

## AVANT-PROPOS

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) tient à remercier monsieur le ministre des Finances, Éric Girard, ainsi que les membres de la Commission des finances publiques pour le dépôt du projet de loi 36 et pour l'opportunité qui nous est accordée de prendre part aux consultations particulières. Ce projet de loi est très attendu par les sociétés sans capital-actions dans la province et particulièrement par notre Association, qui en a fait la demande. Celui-ci permettra de contribuer à une vie démocratique saine, active et accessible pour les divers organismes provinciaux et leurs membres.

## À PROPOS DE L'APCIQ

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est une association à but non lucratif formée le 1er janvier 2019 à la suite de la fusion des chambres immobilières du Grand Montréal, de Québec et des Laurentides. Elle est constituée en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies (Québec)*, RLRQ, c. C-38. L'APCIQ représente aujourd'hui 12 000 courtiers immobiliers et 700 agences immobilières, soit 90 % des courtiers et agences de la province.



Répartition des membres de L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec

Sa gouvernance est fort représentative de la diversité de la provenance de son membership et un minimum de dix régions administratives du Québec est représenté au conseil d'administration de l'APCIQ. Quinze administrateurs sont élus par l'ensemble des courtiers membres.

L'APCIQ est responsable de promouvoir et de défendre les intérêts des courtiers immobiliers en tenant compte des enjeux auxquels est exposée la profession du courtage immobilier et des diverses réalités professionnelles et régionales de ses membres. Notre association professionnelle est également un acteur important dans la mise en place et la promotion de mesures favorisant l'accès à la propriété. Elle offre de la formation, des outils et des services liés au domaine de l'immobilier et facilite la collecte, la diffusion et l'échange d'information de nature immobilière. Elle compte 50 employés permanents à son siège social à Québec et aux bureaux administratifs à Montréal (Île-des-Sœurs). De plus, elle possède deux filiales, soit la Société Centris inc. et le Collège de l'immobilier du Québec.

Le poids économique du secteur immobilier est fort important. Dans le marché immobilier québécois, on dénote que :

- **86 500** transactions immobilières en 2018 ont été réalisées par des courtiers immobiliers;
- Chaque transaction au Québec génère plus de **46 000\$** en dépenses accessoires;
- Cela représente une injection de **3,98 milliards de dollars** dans l'économie québécoise en 2018;
- **31 000** emplois sont créés au Québec chaque année grâce à la revente d'habitations.

## **DÉMARCHES ENTREPRISES PAR L'APCIQ ET OBJECTIFS VISÉS**

Dès sa création, à la suite de la fusion des chambres immobilières du Grand Montréal, de Québec et des Laurentides, l'Association professionnelle des courtiers immobiliers a été confrontée à un grand défi : assurer la participation du plus grand nombre de ses membres à son assemblée générale de fondation et pour les assemblées générales à venir, alors que ces 12 000 membres proviennent des quatre coins du Québec.

Selon la législation provinciale en vigueur, il n'est pas permis aux organismes à but non lucratif de tenir une assemblée générale à distance pour ses membres, puisque la Loi ne prévoit aucun mécanisme de votes ou de tenue d'assemblées des membres à distance. Pourtant, l'encadrement législatif québécois permet déjà la participation à distance aux assemblées pour les actionnaires au sein d'une société par actions, aux administrateurs d'un organisme à but non lucratif et aux membres du comité exécutif du conseil d'administration d'un même type d'organisme.

Au niveau fédéral, le Parlement a légiféré à ce sujet et les alinéas 4 et 5 de l'article 159 de la *Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif* (L.C. 2009, ch. 23) prévoient que :

**Participation aux assemblées par tout moyen de communication**

*(4) Sauf disposition contraire des règlements administratifs, toute personne en droit d'assister à une assemblée peut, conformément aux éventuels règlements, y participer par tout moyen de communication — téléphonique, électronique ou autre — permettant à tous les participants de communiquer adéquatement entre eux et mis à leur disposition par l'organisation. Elle est alors réputée, pour l'application de la présente loi, avoir assisté à l'assemblée.*

**Tenue d'assemblées par tout moyen de communication**

*(5) Les administrateurs ou les membres qui convoquent une assemblée conformément à la présente loi peuvent prévoir que celle-ci sera tenue, conformément aux éventuels règlements, entièrement par un moyen de communication — téléphonique, électronique ou autre — permettant à tous les participants de communiquer adéquatement entre eux, pourvu que les règlements administratifs permettent une telle assemblée.*

Actuellement, pour plusieurs organismes à but non lucratif, le respect des conditions de quorum des assemblées générales est souvent ardu en raison de l'absence d'un grand nombre de membres. Les sociétés tentent donc de se pourvoir d'une meilleure représentativité et d'une vie démocratique plus saine au sein de leur organisme, en cherchant des moyens qui faciliteraient la participation à ces importantes assemblées. De son côté, l'APCIQ a décidé d'entreprendre des démarches auprès du gouvernement provincial afin de permettre la tenue d'assemblées et de votes à distance par des moyens technologiques appropriés dans l'intérêt de ses membres. Cela est d'autant plus important que la raison même de la création de l'Association est de permettre aux courtiers immobiliers de toutes les régions de faire entendre leur voix et de participer à une réflexion plus globale sur la profession.

En outre, ces démarches visent à réduire considérablement les impacts environnementaux émanant des déplacements de ses membres à un seul et même endroit et, par le fait même, de diminuer notablement les coûts associés à tous ces déplacements et aux enjeux logistiques.

Nous avons la certitude que plusieurs autres organisations font face à ces enjeux géographiques, environnementaux, monétaires et de volume.

## **LE FONCTIONNEMENT À L'INTÉRIEUR DE L'APCIQ**

Dans un souci de permettre à ses membres répartis sur l'ensemble du territoire québécois de s'enquérir aisément de leur droit de vote, l'APCIQ souhaite faire usage d'applications interactives accessibles pour les membres. Ces solutions incluent entre autres le «Feedback interactif», une solution clé en main et sur mesure qui répond efficacement aux besoins de notre association. Il est important de noter que ce type d'application permet de voter sans inconvénient, mais surtout de manière sécuritaire et confidentielle puisque chaque membre a accès au formulaire de votation à l'aide d'une clé d'utilisateur unique réservée.

## **L'APCIQ APPUIE LE PROJET DE LOI DANS SA FORME ACTUELLE**

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec supporte l'entièreté du projet de loi 36 dans sa forme actuelle. Nous croyons que ce projet de loi est un premier pas vers une meilleure vie démocratique pour les organismes à but non lucratif tels que le nôtre. Nous sommes toutefois conscients que l'application de cette loi n'est pas une nécessité pour tous les OBNL et que certains organismes pourraient souhaiter se soustraire de cette option dans leurs actes constitutifs. Ce sont aux organismes d'évaluer si certains obstacles à la participation lors des assemblées peuvent être amoindris par la tenue d'assemblées générales et de votes à distance.

Il est évident que la présentation d'un tel projet de loi amène des discussions plus larges sur l'utilisation des outils numériques pour résoudre des enjeux de gouvernance, mais aussi sur de possibles impacts sur les élections des administrateurs. Nous ne nous opposons pas à une réflexion plus large sur la gouvernance numérique, mais nous croyons qu'il ne faut pas que cela ralentisse la capacité d'organisations comme la nôtre de permettre la participation de chaque membre dès maintenant. Nous souhaitons vivement que notre prochaine assemblée générale annuelle, qui aura lieu au printemps prochain, puisse permettre à nos membres de toutes les régions du Québec d'exercer leur droit de vote et de faire entendre leur voix grâce à l'adoption du présent projet de loi.

## **CONCLUSION**

En 2019, il est tout à fait réaliste de permettre la tenue d'assemblée à distance, tout en garantissant la sécurité et la confidentialité des votes. L'APCIQ se réjouit de l'initiative actuelle du gouvernement provincial en ce sens. Les changements apportés dans ce projet de loi sont fortement attendus par l'Association et ses membres, et, bénéficieront également à l'ensemble des OBNL incorporés en vertu de la Loi québécoise, en leur permettant de se réunir en assemblée de manière simple, moderne et efficace.