

Toujours pour la protection du public

Rapport annuel 2022

OACiQ



Dans ce document, le masculin englobe le féminin et est utilisé pour alléger le texte.

Édité et produit par l'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

4905, boulevard Lapinière, bureau 2200

Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : OACIQ

Dépôt légal

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Bibliothèque et Archives Canada

ISBN : 978-2-924369-21-0 (PDF)



Monsieur Éric Girard

Ministre des Finances

Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Ministre,

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2022.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

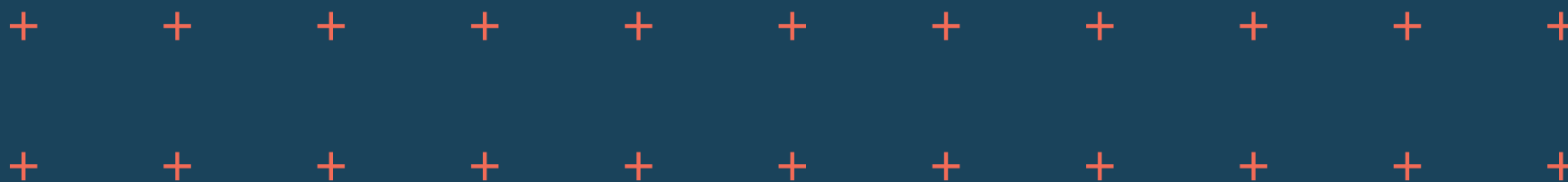
A handwritten signature in dark blue ink, reading 'Richard Boivin', is shown. The signature is fluid and cursive, with the first letters of the first and last names being capitalized and prominent.

Richard Boivin, LL.M.

Président du conseil d'administration

Table des matières

01	Profil de l'Organisme	19	Revue des activités
02	Mot du président du conseil d'administration	40	Gouvernance et administration
06	Mot de la présidente et cheffe de la direction	48	Bilans des comités
11	Comité de direction	66	Rapport de l'auditeur indépendant pour l'OACIQ
13	2022 en chiffres	98	Rapport de l'auditeur indépendant pour le FARCIQ



Profil de l'Organisme

Mission

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) assure la protection du public qui utilise les services de courtage immobilier encadrés par la *Loi sur le courtage immobilier*.

Valeurs

Les administrateurs et le personnel de l'OACIQ souscrivent pleinement aux valeurs de l'Organisme dans leurs activités professionnelles :



Vision

L'OACIQ est l'autorité du courtage immobilier. Il protège et assiste le public en s'assurant des saines pratiques des courtiers.

Gouvernance

Le cadre de gouvernance dans lequel le conseil d'administration, la direction et le personnel de l'OACIQ évoluent, vise à assurer la cohérence et l'efficacité de ses interventions, tout en stimulant l'engagement et le respect des plus hautes normes d'éthique pour mieux remplir sa mission de protection du public.



Au nom du conseil d'administration, j'ai le plaisir de présenter pour l'exercice 2022 le rapport annuel des activités de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), le rapport de ses comités statutaires de même que celui du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ).

Aperçu des activités du conseil

Le conseil d'administration agit selon les pouvoirs et responsabilités qui lui sont conférés dans la *Loi sur le courtage immobilier*. Il assume la surveillance générale des affaires de l'Organisme. À cette fin, le conseil a collaboré avec la direction au cours de l'exercice 2022 afin que l'Organisme réalise, pour la protection des consommateurs qui transigent avec les courtiers immobiliers, les actions prévues à la dernière année de la planification stratégique 2020-2022, notamment l'adoption du plan stratégique 2023-2025.



Dans un marché grandement évolutif, l'OACIQ a su réitérer son rôle en tant qu'autorité du courtage immobilier.



L'année 2022 a apporté son lot de défis pour l'Organisme. Les modifications apportées par l'adoption du projet de loi n° 5 de 2021, comme l'interdiction de la double représentation et la nullité des contrats de courtage verbaux, entrées en vigueur le 10 juin 2022, ont notamment impacté substantiellement les efforts déployés par l'OACIQ pour la réalisation de sa mission.

Le conseil d'administration a soutenu la direction dans le déploiement de plusieurs initiatives, telle l'imposition d'une formation obligatoire supplémentaire, permettant aux titulaires de permis d'exercer leurs activités en toute conformité et ainsi procurer à leurs clients les nouvelles protections prévues par la Loi.

FARCIQ

Le FARCIQ a poursuivi quant à lui, au-delà de ses obligations d'indemnisation des clients lésés lors d'une transaction immobilière, ses initiatives de prévention et d'information en publiant son nouveau *Guide de prévention*. C'est également par la diffusion gratuite de sa revue annuelle sur la jurisprudence en matière de responsabilité professionnelle dans le courtage immobilier que le FARCIQ propose l'adoption de bonnes pratiques afin de prévenir les litiges. En prodiguant aux courtiers qu'il assure de judicieux conseils à partir des réclamations les plus fréquentes et en les invitant à adopter une approche plus préventive, le FARCIQ les conscientise à la réduction des risques en matière de responsabilité professionnelle et améliore ainsi le professionnalisme des courtiers.

Gouvernance

Au cours de l'exercice 2022, l'Organisme a tenu des élections afin de pourvoir deux postes d'administrateurs réservés à des titulaires de permis œuvrant principalement dans le domaine du courtage commercial. M. Michel Léonard a été réélu pour un mandat de trois ans, lui permettant de poursuivre son rôle de vice-président du conseil jusqu'en mars 2023. Nous avons aussi accueilli un nouvel administrateur, en la personne de M. Denis Perreault, entré en fonction le 24 octobre, également pour un mandat de trois ans.

En poste comme administrateur nommé par le gouvernement depuis 2019, mes pairs m'ont élu président du conseil le 24 février 2022. Je tiens à remercier chacun des membres du conseil d'administration pour la confiance accordée et pour leur collaboration. La qualité des travaux du conseil repose sur des personnes dévouées qui ont à cœur la mission de l'Organisme de maintenir une protection pleine et entière pour les clients des courtiers immobiliers.

Enfin, au nom du conseil, je désire féliciter la direction de l'Organisme qui, cette année encore, a incarné une vision inspirant les employés à démontrer leur savoir-faire, leur agilité ainsi que leur capacité à atteindre et même à dépasser les objectifs fixés, tout en respectant une saine gestion financière, assurant ainsi la pérennité de l'OACIQ. La force de l'Organisme réside dans un personnel compétent et motivé. Au nom du conseil l'administration et en mon nom personnel, je tiens à féliciter toutes les équipes pour le travail accompli.

A handwritten signature in dark ink, reading "Richard Boivin".

Richard Boivin, LL.M.

Président du conseil d'administration
OACIQ



**Au cours des trois prochaines années,
nous offrirons un accompagnement
toujours amélioré du public afin de
favoriser la confiance.**





**Nadine
Lindsay**

Présidente et cheffe
de la direction

L'année 2022 aura été marquée par de profonds bouleversements sur les fronts géopolitique, économique et social. La guerre en Ukraine, les problèmes de chaînes d'approvisionnement liés aux effets de la pandémie, la poussée inflationniste observée partout dans le monde et la montée rapide des taux d'intérêt auront eu pour effet de transformer radicalement l'environnement socioéconomique et, par conséquent, celui du marché immobilier.

D'une situation marquée par une effervescence immobilière en 2021, nous sommes passés, en l'espace de quelques mois à peine, à un environnement caractérisé par l'incertitude générée par la hausse prononcée des taux d'intérêt. Pareil scénario ne s'était pas vu depuis fort longtemps.

Protéger le public

Face à ces bouleversements, le rôle de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), que j'ai le privilège de diriger, prend tout son sens. Sa mission est de protéger le public. Pour l'accomplir avec rigueur et vigilance, nous devons demeurer à l'affût des perturbations qui affectent le marché immobilier et les consommateurs. Plus que jamais, cette responsabilité est sans contredit le fil conducteur de nos actions au quotidien.

Suivant ce contexte, l'achèvement de notre plan stratégique 2020-2022 nous rend, a priori, encore plus fiers parce qu'il a dû se faire contre vents et marées tout au long de son déploiement. Ce tour de force n'aurait pu être réalisé sans l'appui du conseil d'administration et l'engagement incontesté des quelque 200 employés de l'OACIQ. Aussi, je demeure convaincue que la réalisation du plan stratégique 2023-2025, adopté en 2022, saura bénéficier de la même détermination manifestée par l'ensemble du personnel.

Recruter et retenir la main-d'œuvre

La réussite repose sur des hommes et des femmes capables de faire une différence. L'année 2022 nous aura permis de prendre la pleine mesure du défi posé par le recrutement et la rétention de la main-d'œuvre. Sur ce front aussi l'environnement change rapidement. L'OACIQ doit donc s'assurer qu'il dispose des ressources nécessaires à l'accomplissement de sa mission de protéger le public, notamment par un encadrement rigoureux des courtiers immobiliers.

Pour relever le défi, l'OACIQ a consenti des efforts importants afin de valoriser sa culture organisationnelle et se doter d'une marque employeur inspirante. Heureusement, nous pouvons compter sur une bonne stabilité financière pour y parvenir.

Encadrer avec rigueur

Afin d'assurer la protection du public, nous avons notamment poursuivi nos actions d'encadrement en continuant de communiquer clairement nos attentes en tant que régulateur auprès des titulaires de permis de courtage immobilier, qu'ils soient courtiers ou dirigeants d'agence.

Cette rigueur constamment recherchée fait notamment en sorte qu'il est interdit depuis juin 2022 à un courtier de représenter, par contrat de courtage, à la fois l'acheteur et le vendeur d'une même propriété. De plus, la *Loi sur le courtage immobilier* renforce l'exigence de traiter équitablement les acheteurs ou les vendeurs non représentés.

Capter les tendances

Un autre défi important a aussi maintenu notre attention en 2022 et continuera de le faire dans les années à venir, je parle ici du défi technologique. L'évolution rapide des technologies de l'information, l'attrait grandissant des cryptomonnaies et les risques liés aux crimes financiers nous interpellent plus que jamais. Notre équipe de vigie formée d'experts chevronnés a continué d'assumer sa responsabilité de rester aux aguets face aux pratiques émergentes dans le secteur immobilier. Aussi, il nous est apparu

important d'améliorer la formation des courtiers sur la lutte au blanchiment d'argent et la fraude immobilière. Les quelque 17 000 titulaires de permis encadrés par l'OACIQ ont complété une formation obligatoire sur cet enjeu à la fin de l'année 2022.

D'ailleurs, la formation des titulaires de permis demeure au cœur de nos activités. La mise à jour constante de leurs compétences est un gage d'une meilleure protection du public. Près de 600 activités de formation ont été rendues disponibles dans le cadre du Programme de formation continue obligatoire (PFCO) dont le cycle de deux ans se termine au printemps 2023.

Exercer notre leadership

En tant que régulateur, l'obligation de demeurer à l'affût des tendances émergentes se traduit aussi par l'exercice d'un leadership positif et fort parmi la confrérie des régulateurs canadiens. Nos échanges au sein des Autorités de réglementation du courtage immobilier du Canada (ARCIC) et avec nos parties prenantes permettent de s'inspirer des meilleures pratiques et je dois vous dire que l'OACIQ joue un rôle de premier plan à cet égard.

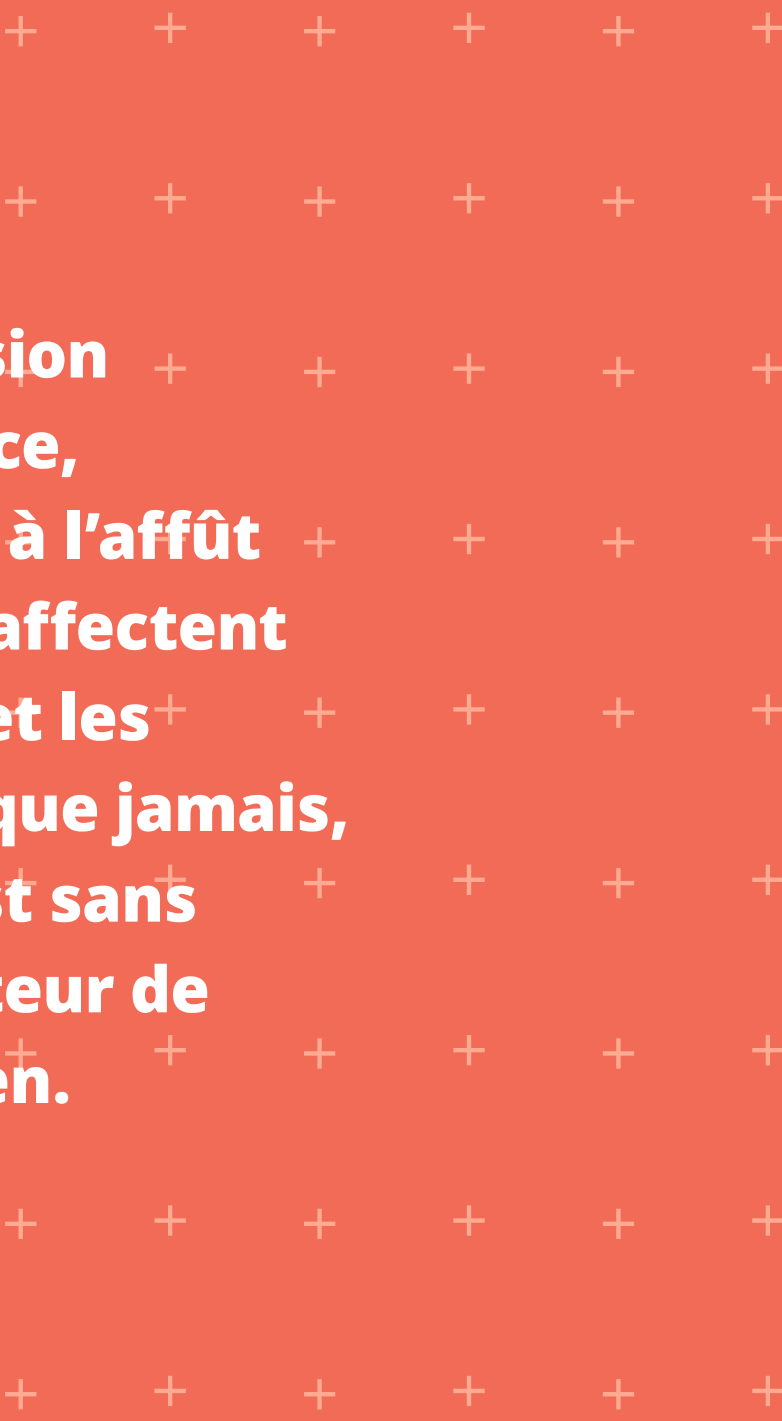
Parallèlement, nous avons accentué nos efforts de sensibilisation auprès du public par des campagnes soutenues avec le résultat que l'OACIQ a vu sa notoriété bondir de 10 % en 2022. Protéger le public, c'est aller au-devant de ses besoins en l'informant de façon proactive.

Nous sommes maintenant pleinement engagés dans la mise en œuvre de notre nouveau plan stratégique 2023-2025. Ce plan est le fruit d'un travail de collaboration avec le conseil d'administration et de l'apport de toutes les équipes de l'OACIQ. Au cours des trois prochaines années, nous nous efforcerons d'offrir un accompagnement toujours amélioré du public et des courtiers immobiliers afin de favoriser la confiance. Nous allons aussi miser sur le développement des compétences de notre précieux capital humain pour réaliser pleinement notre mission de protection du public. Nos efforts porteront aussi sur la continuité de l'actualisation de nos technologies de l'information et nous serons prêts à faire face aux possibles effets rebonds de l'effervescence du marché immobilier.

En terminant, je veux remercier les membres du conseil d'administration pour leur soutien, leur confiance et leur contribution constante à l'atteinte de notre mission de protection du public. Nos équipes peuvent s'inspirer de leur rigueur afin d'incarner au quotidien notre vision et la déployer dans les initiatives stratégiques de l'organisme au cours de la prochaine année, toujours dans le but d'assurer la protection du public.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. Lindsay'.

M^e Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir., médiatrice accréditée
Présidente et cheffe de la direction de l'OACIQ
Vice-présidente des Autorités de réglementation
du courtage immobilier du Canada



**Pour accomplir sa mission
avec rigueur et vigilance,
l'OACIQ doit demeurer à l'affût
des perturbations qui affectent
le marché immobilier et les
consommateurs. Plus que jamais,
cette responsabilité est sans
contredit le fil conducteur de
ses actions au quotidien.**

Comité de direction



DE GAUCHE À DROITE :

Rangée du fond :

Claudie Tremblay, LL.B., ASC, médiatrice accréditée – VICE-PRÉSIDENTE EXÉCUTIVE
Annie Corriveau, CRHA – VICE-PRÉSIDENTE | Ressources humaines
Louis Beauchamp, VICE-PRÉSIDENT PAR INTÉRIM | Relations avec les clientèles
Marc Drouin, CPA – VICE-PRÉSIDENT | Finances et TI

Assises :

Caroline Simard, LL.M., Adm.A, ASC, médiatrice accréditée – VICE-PRÉSIDENTE | Gouvernance
Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir., médiatrice accréditée – PRÉSIDENTE ET CHEFFE DE LA DIRECTION
Caroline Champagne, B.C.L., LL.B., MBA, médiatrice accréditée – VICE-PRÉSIDENTE | Encadrement

La prévention au cœur des activités de l'OACIQ

Au cours de l'année 2022, l'OACIQ a poursuivi ses initiatives de prévention en mettant en place divers outils et mesures destinés au public et aux titulaires de permis quant aux enjeux de l'heure. Ces actions de sensibilisation favorisent la proactivité et mettent en relief l'importance de s'adapter aux changements. Voici comment la prévention s'est traduite concrètement au sein de l'Organisme.

- La publication d'un guide de conformité comportant 10 lignes directrices qui vulgarisent la loi, énoncent les bonnes pratiques, précisent les attentes du régulateur et accompagnent les dirigeants d'agence dans l'élaboration de leur programme de conformité. Ces lignes portent notamment sur des sujets d'importance dont la protection des renseignements personnels, les obligations de vérification, d'information et de conseil de même que sur le conflit d'intérêts.
- Le développement de formations obligatoires portant sur les formulaires de courtage, les changements à la *Loi sur le courtage immobilier* et sur la prévention du blanchiment d'argent et la fraude immobilière.
- Le développement d'outils tels des aide-mémoires, des documents d'analyse de risques et des formulaires de courtage adaptés à l'évolution des pratiques du courtage immobilier.
- La publication d'articles sur les meilleures pratiques et la diffusion de balados concernant des sujets d'intérêts.
- L'adoption de nouveaux référentiels de compétence et de plans-cadres de programme de formation de base visant à moderniser les programmes aux réalités du courtage immobilier tant résidentiel que commercial.
- Les interventions de type clients mystère du Service de l'inspection qui permettent de vérifier la conformité de la pratique du courtage immobilier en lien avec l'application des modifications législatives et des sujets d'actualité, sans oublier le renforcement de l'approche de l'inspection et le développement de nouveaux outils de supervision pour les dirigeants d'agence.



2022 en chiffres

Tout au long de l'année, divers projets et mandats ont été réalisés afin d'encadrer les titulaires de permis et de protéger le public. En un coup d'œil, voyez les résultats issus des activités de l'OACIQ pour l'exercice 2022.

Encadrement



Inspection

2 485

inspections



Syndic

2 672

enquêtes déontologiques



Assistance au public

2 599

demandes :

2 532 enquêtes déontologiques

67 enquêtes en exercice illégal



Exercice illégal

7

constats d'infraction émis

Encadrement



Affaires contentieuses

89

dossiers d'enquêtes ont fait l'objet d'une plainte disciplinaire



Comité de discipline

284

sanctions imposées dont :

37 réprimandes

114 amendes représentant **344 000 \$**

36 obligations de suivre un cours ou une formation

93 suspensions de permis



Indemnisation

42 dossiers traités dont :

4 demandes accueillies

39 425 \$ en indemnités



Affaires corporatives



Formation

568

activités de formation
disponibles dans le PFCO*

173 051

unités de formation
continue octroyées

3 650

examens de certification
passés

** Programme de formation continue
obligatoire de l'OACIQ*

Relations avec les clientèles



Info OACIQ

36 195

demandes
d'information



Communications

OACIQ.COM

1 362 665

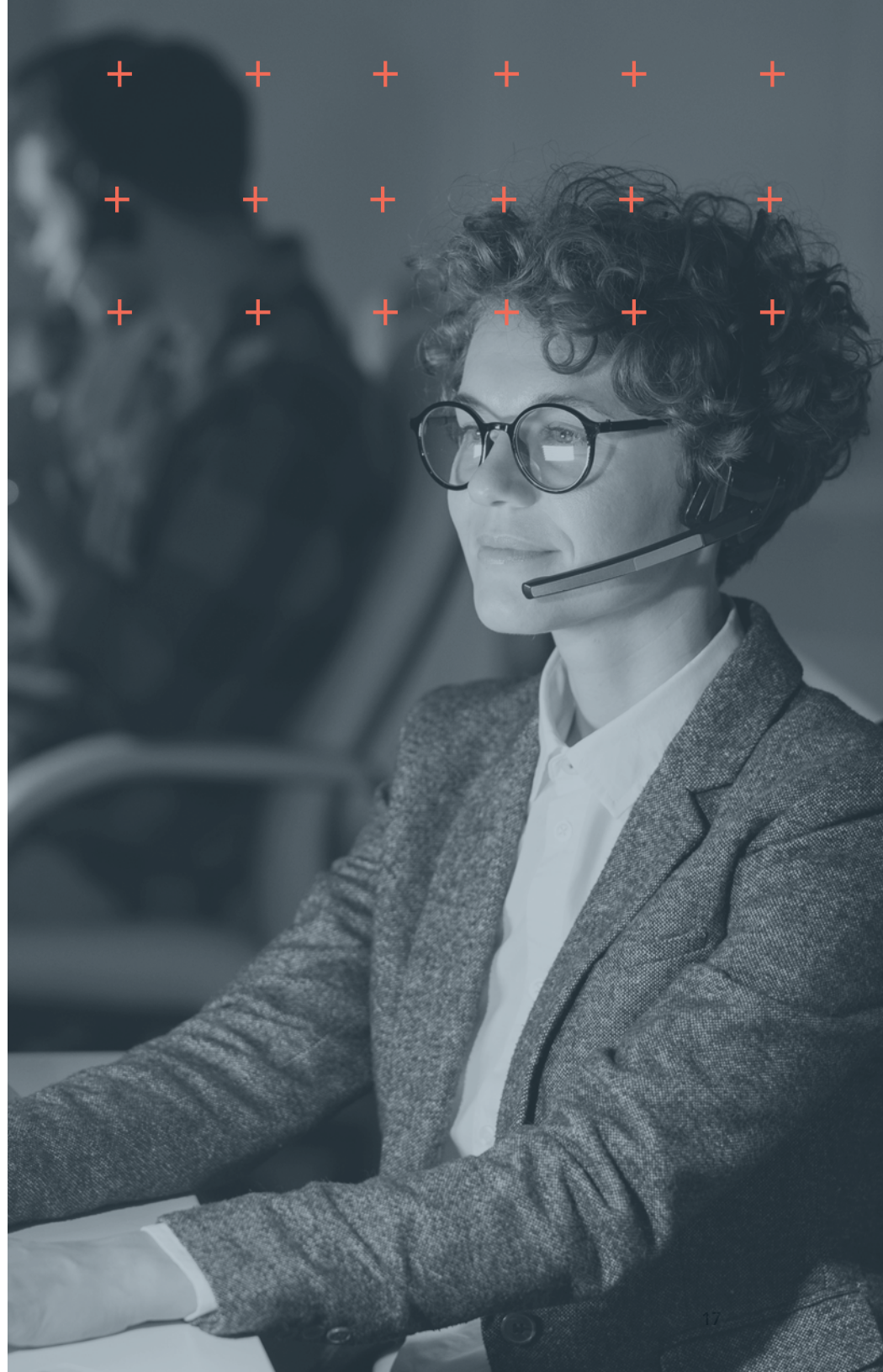
visites du site web



Certification

2 304

demandes de
délivrance de permis
traitées et complétées



Portrait du courtage immobilier

Le nombre d'agences et de courtiers immobiliers détenant un permis d'exercice valide était de 17 513 au 31 décembre 2022.

Agences 828

Courtiers 16 685

204

courtiers immobiliers
commerciaux

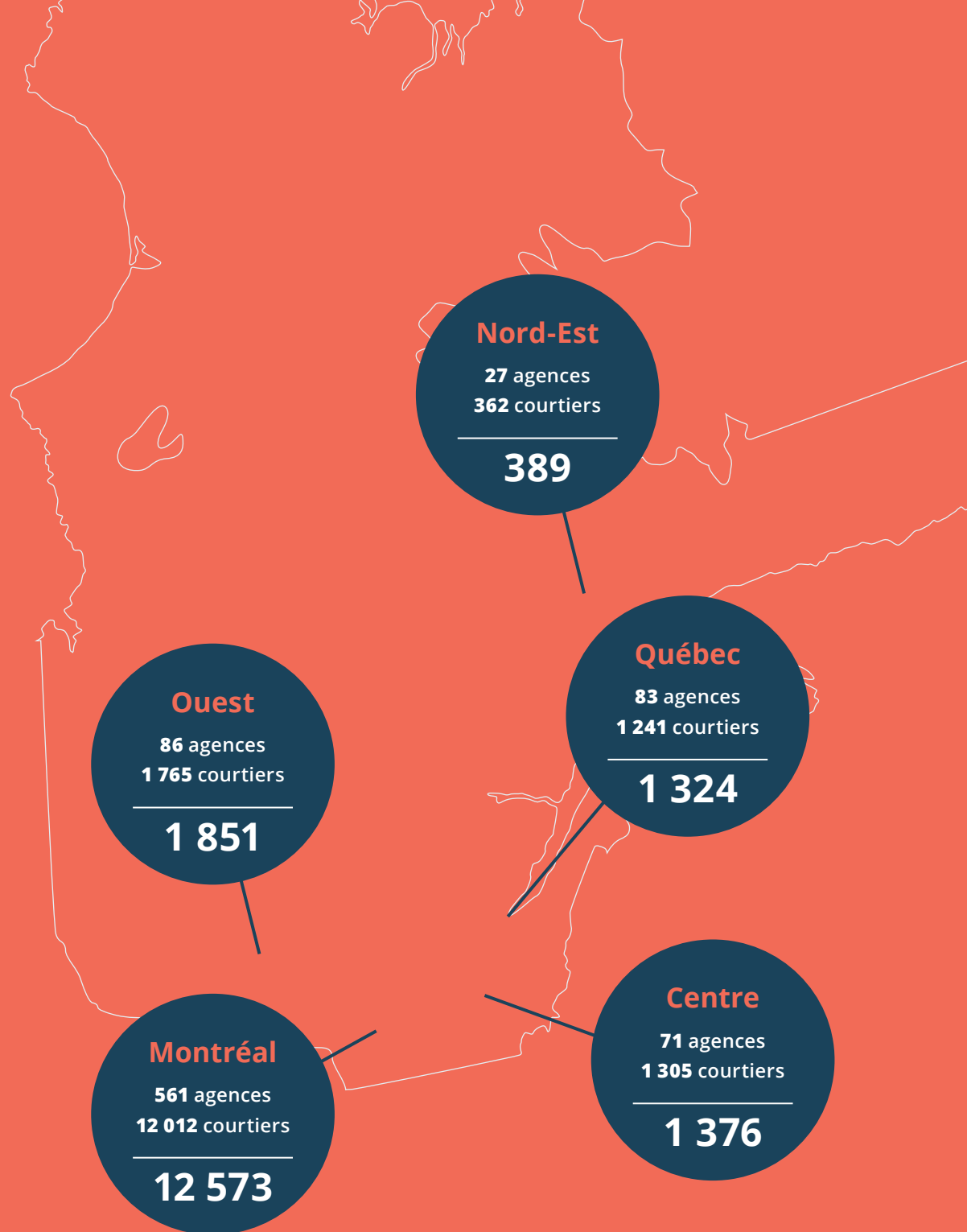
7 080

courtiers immobiliers
résidentiels

9 401

courtiers de plein exercice
(immobilier résidentiel et
commercial)

17 513

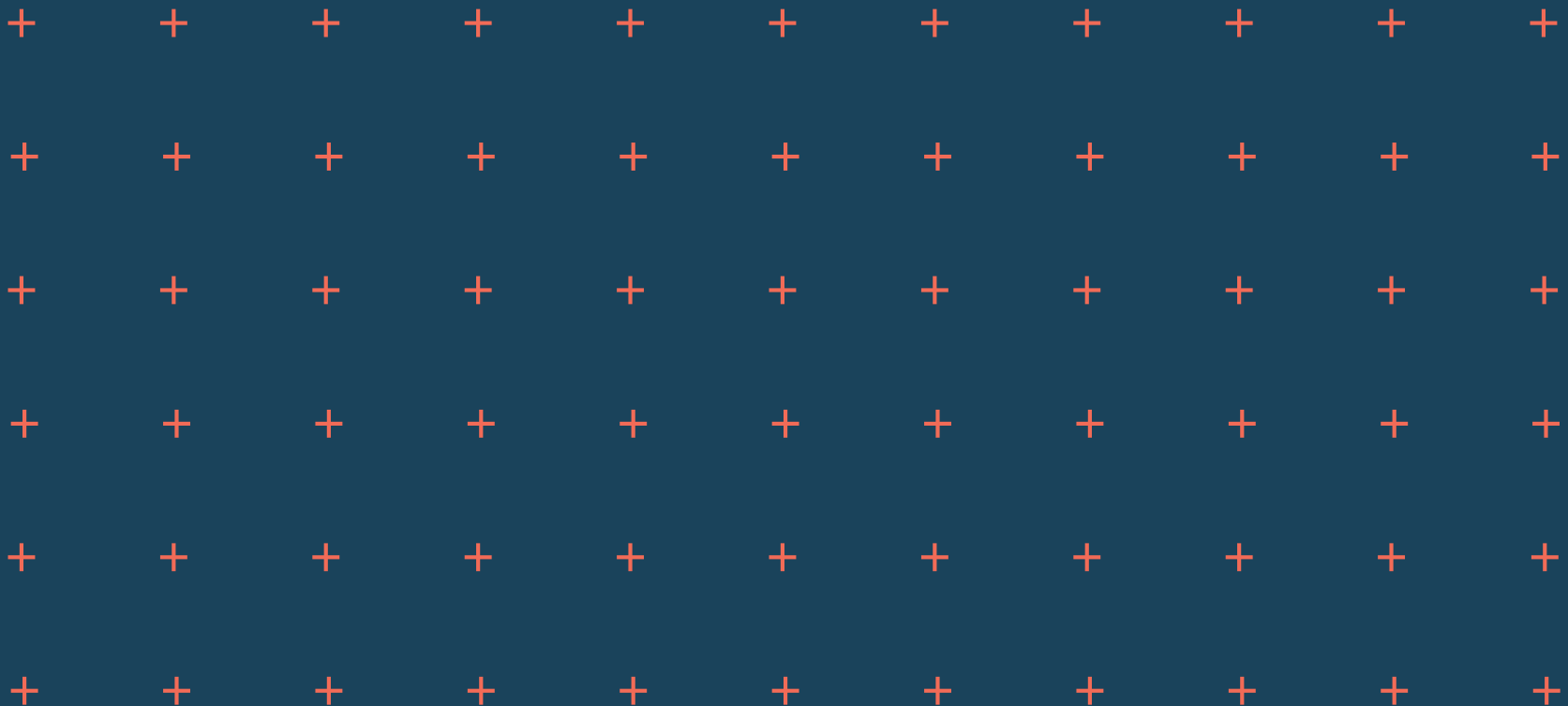


Revue des activités

Encadrement

Affaires corporatives

Relations avec les clientèles



Encadrement

Afin que le public soit bien protégé, l'OACIQ dispose de différents moyens pour encadrer la pratique des agences et des courtiers immobiliers en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*. En 2022, de nombreuses interventions ont été effectuées afin de s'assurer que les titulaires de permis se conforment aux règles de l'art, exercent leur rôle de conseil et respectent les règles de déontologie.

Inspection

Le Service de l'inspection veille à ce que les activités et les compétences des titulaires de permis soient conformes à la législation et la réglementation en vigueur. L'équipe d'inspecteurs procède à la vérification des programmes de conformité, des dossiers, des comptes, des livres et des registres. Elle forme également les nouveaux dirigeants d'agence et courtiers à leur compte à l'occasion des séances de démarrage.



Au besoin, des recommandations sont formulées et des mesures de redressement exigées auprès des courtiers et des dirigeants d'agence.

Au cours de 2022, le Service de l'inspection a continué à renforcer son approche d'inspection des établissements et des courtiers afin d'être plus percutant et efficace dans une optique de protection du public.

Les comptes en fidéicommiss ont d'ailleurs fait l'objet d'une inspection spécifique visant à obtenir un portrait général de leur utilisation. Ainsi, en 2022, le Service de l'inspection a analysé l'ensemble des rapports des comptes en fidéicommiss des titulaires de permis. Parmi les 1 004 rapports reçus, 51 ont dû être corrigés par les titulaires de permis concernés en raison de différents types de non-conformité.

De plus, le Service de l'inspection a analysé les 1 292 questionnaires d'auto-inspection reçus des agences et des courtiers à leur compte et émis 186 lettres d'avertissement aux titulaires de permis non conformes en raison des réponses fournies.

INSPECTION



1 292

questionnaires d'auto-inspection
complétés

En outre, plus de 750 dossiers de transactions immobilières ont fait l'objet d'une vérification axée sur le respect des règles déontologiques des courtiers immobiliers impliqués. Chaque courtier immobilier concerné ainsi que son dirigeant d'agence ont reçu un rapport faisant état des constats et des améliorations requises.

Afin d'aider les dirigeants d'agence dans leur rôle de supervision, le Service de l'inspection a également développé un guide pour leur permettre d'élaborer un plan de supervision des courtiers immobiliers qui nécessitent un suivi spécifique.

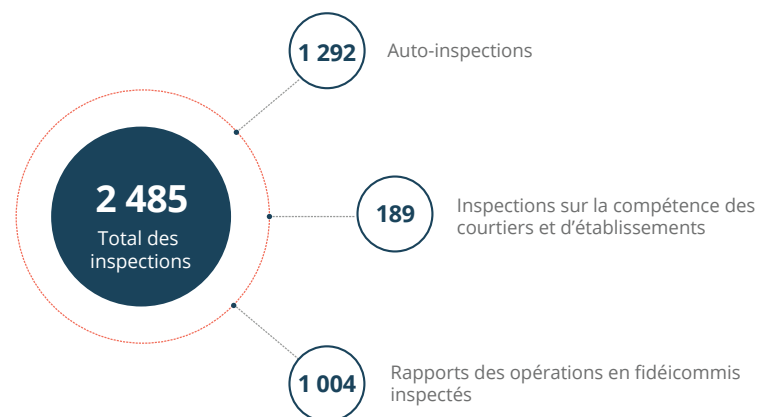
Dans le but d'augmenter la couverture d'interventions auprès des courtiers, le Service de l'inspection a préparé un questionnaire de pré-inspection. Cet outil permet de vérifier la conformité de la pratique de tous les courtiers immobiliers de l'agence inspectée en lien avec des sujets d'actualité. Selon les réponses fournies et analysées, le Service de l'inspection peut intervenir auprès des courtiers ou du dirigeant

Toujours dans le but d'améliorer la pratique et les connaissances réglementaires, le Service de l'inspection a transmis 476 engagements aux dirigeants d'agence et aux courtiers sous forme, notamment, de formations à suivre et d'articles à lire.

Le Service de l'inspection a continué à effectuer des interventions de type clients mystères, ce qui lui a permis de constater que les principaux enjeux de conformité étaient liés aux obligations déontologiques suivantes :

- l'interdiction de la double représentation;
- l'interdiction du contrat verbal;
- le respect des obligations déontologiques d'information, de vérification et de conseil dans le contexte de l'effervescence du marché immobilier (ex. : inspection préachat et garantie légale).

Interventions effectuées auprès des agences, des courtiers à leur compte et des courtiers au sein d'une agence – 2022



Assistance au public

Lorsqu'une personne désire formuler une plainte contre un titulaire de permis de courtage immobilier, faire une réclamation au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) ou au Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ), le Service d'assistance au public l'informe et l'accompagne dans ses démarches.

Un analyste de ce service examine la nature de la demande et pose les actions pour qu'elle reçoive le traitement approprié. Dans certains cas, il intervient auprès du courtier immobilier et de son dirigeant d'agence afin de leur faire part d'une problématique soulevée et leur demande de prendre en charge la situation et d'y trouver une solution, le cas échéant. Aussi, le Service d'assistance au public a effectué une centaine d'interventions préventives et immédiates auprès de courtiers immobiliers et dirigeants d'agence afin de réduire les risques pour le public en cours de transactions immobilières.

L'année 2022 a été marquée par l'accroissement du nombre de demandes du public relatives à des problèmes de qualité des immeubles faisant l'objet de transactions. Plusieurs de ces demandes provenaient d'acheteurs qui n'avaient pas fait d'inspection préachat dans le contexte de l'effervescence immobilière des dernières années.

ASSISTANCE AU PUBLIC



2 599

demandes traitées
en 2022

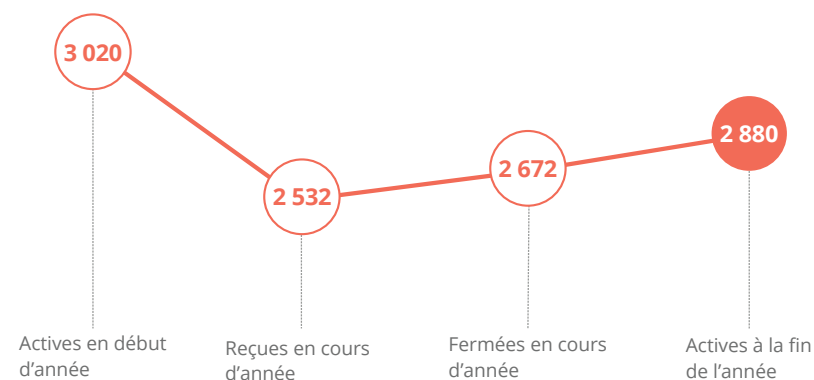
Syndic

Le Service d'assistance au public et le comité d'inspection doivent aviser le syndic dès qu'ils ont des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* ou ses règlements a été commise par un courtier immobilier ou une agence immobilière, y compris son administrateur ou son dirigeant. Le syndic a alors pour fonction de faire enquête et de déterminer s'il y a lieu de déposer une plainte disciplinaire devant le comité de discipline de l'OACIQ. Le syndic recommande l'imposition de sanctions dissuasives et exemplaires afin d'assurer la protection du public.

Pendant l'année 2022, le syndic a continué de renforcer son approche en ce qui concerne les titulaires de permis qui manquent à leur obligation de collaborer avec l'Organisme, notamment dans les cas de défaut de fournir dans les délais les questionnaires d'auto-inspection de même que les registres d'avis de divulgation et les rapports de comptes en fidéicommis.

De plus, des efforts considérables ont été déployés afin de mieux protéger le public en continuant de réduire les délais d'enquête.

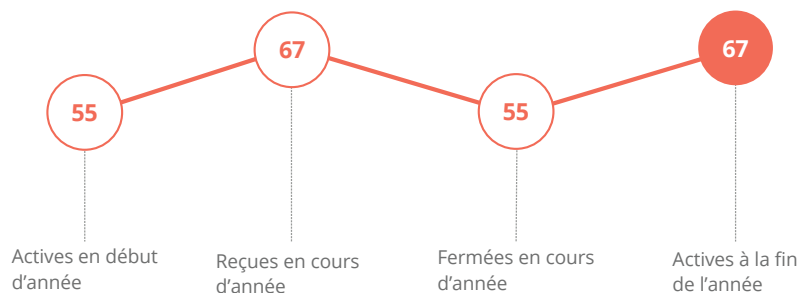
Enquêtes déontologiques effectuées – 2022



Exercice illégal

Lorsque l'on soupçonne qu'une activité de courtage immobilier est exercée par une personne qui n'est pas titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ, une enquête est menée. Si la preuve démontre qu'effectivement l'activité de courtage a été exercée illégalement, des procédures pénales sont déposées à la Cour du Québec. Celle-ci doit décider de la culpabilité de la personne visée et des sanctions à lui imposer, le cas échéant.

Enquêtes sur l'exercice illégal – 2022



Affaires contentieuses

Les avocats du Service des affaires contentieuses agissent comme conseillers juridiques. Ils traitent des dossiers de déontologie, d'exercice illégal, de litige civil, de subrogation des dossiers d'indemnisation, d'homologation et d'exécution forcée des sanctions disciplinaires ainsi que d'accès à l'information. Ils sont chargés de représenter l'organisme dans des dossiers portés en appel ou faisant l'objet de demandes de révision judiciaire des décisions rendues par des comités statutaires de l'organisme. Ils font les représentations nécessaires devant le comité de discipline et les tribunaux civils pour soutenir la mission de l'Organisme de protection du public.

En 2022, 89 dossiers d'enquête du syndic ont fait l'objet d'une plainte disciplinaire. De plus, le Service des affaires contentieuses a déposé 7 constats d'infraction devant la Cour du Québec contre des personnes qui ont exercé illégalement le courtage immobilier.

Les infractions déontologiques les plus courantes dans les plaintes disciplinaires ont été les suivantes :

- le défaut de collaborer entre courtiers et de conseiller les clients adéquatement;
- les conflits d'intérêts et d'indépendance;
- les actes dérogatoires à l'honneur, la dignité et l'intégrité de la profession.

L'absence de collaboration avec le Service de l'inspection pour avoir fait défaut de fournir le questionnaire d'auto-inspection, le registre d'avis de divulgation et les rapports de compte en fidéicommiss a aussi mené à plusieurs plaintes disciplinaires contre des dirigeants d'agence et des agences immobilières.

ENQUÊTES DÉONTOLOGIQUES



2 672

enquêtes terminées

EXERCICE ILLÉGAL



7

constats d'infraction
émis

AFFAIRES CONTENTIEUSES



89

dossiers d'enquête ont fait l'objet
d'une plainte disciplinaire

Affaires corporatives

En veillant au maintien des compétences des titulaires de permis par la formation, en disposant d'un fonds d'assurance responsabilité professionnelle et en ayant recours au Service de l'ombudsman pour le traitement des plaintes, l'OACIQ s'assure de tout mettre en œuvre pour exercer son rôle de protection du public.

Formation

Le Service de la formation contribue à la réalisation de la mission de l'OACIQ en veillant à ce que les compétences des courtiers immobiliers et des dirigeants d'agence actuels et futurs soient actualisées et répondent à l'évolution du courtage immobilier, ainsi qu'en administrant le processus d'examens de certification.



Formation de base en courtage immobilier résidentiel et commercial

En 2022, l'OACIQ accompagnait tous les établissements d'enseignement offrant les programmes de formation de base reconnus suivants :

- Courtage immobilier résidentiel;
- Courtage immobilier commercial;
- Dirigeant d'agence immobilière.

La réussite d'un tel programme permet à un candidat de s'inscrire à l'examen de certification de l'OACIQ. Une fois l'examen réussi, le candidat peut demander la délivrance d'un permis de courtier ou la qualification de dirigeant d'agence immobilière.

L'OACIQ a tenu 28 rencontres d'information destinées aux établissements d'enseignement ainsi que 36 séances préparatoires aux examens, séances auxquelles 641 candidats ont assisté.

En 2022, le plan d'amélioration de la formation de base s'est poursuivi. Dans la foulée des travaux et des annonces de 2021 sur les développements de référentiels de compétences pancanadiens misant sur un profil harmonisé tenant

compte des différentes réalités provinciales, l'OACIQ a mis en place un processus qui permettra d'actualiser les programmes de formation de base en courtage immobilier résidentiel et en courtage immobilier commercial en collaboration avec les établissements d'enseignement. Les objectifs poursuivis sont :

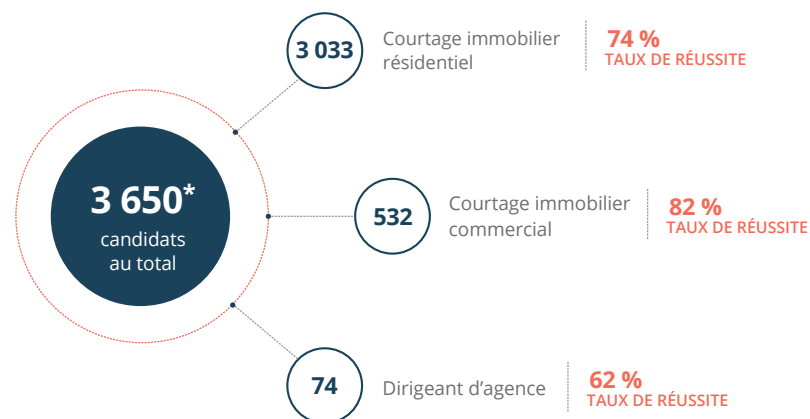
- Permettre une formation de base mieux adaptée aux différentes réalités et aux défis actuels du courtage immobilier;
- Augmenter de façon significative la pratique liée à des situations authentiques de courtage immobilier;
- Positionner l'OACIQ auprès des étudiants en tant que régulateur dès le tout début du programme de formation de base.

Pour ce faire, tous les établissements d'enseignement concernés ont eu une présentation des nouveaux plans-cadres ainsi que des exigences de l'OACIQ quant au dépôt d'un plan d'action qui décrit comment ils entendaient adapter leur programme. L'objectif de 2022 est donc atteint puisque tous les établissements d'enseignement ont déposé les plans d'action requis et entamé les travaux.

Examens de certification

L'année 2022 a été marquée par un maintien de l'augmentation du rythme du nombre de candidats. Le nombre de séances d'examens tenues dans les locaux de l'OACIQ est passé de 86 en 2021 à 66 en 2022. Six séances ont également eu lieu à Québec. L'assouplissement des mesures sanitaires a permis d'optimiser les sessions avec un plus grand nombre de candidats. L'OACIQ a donc organisé des séances d'examens pour 3 639 candidats comparativement à 3 155 en 2021.

Examens de certification – 2022



* Le total inclut le nombre d'examens interprovinciaux, tout type d'examen confondu.

Formation continue

Le Service de la formation est en outre responsable du développement et du déploiement du Programme de formation continue obligatoire (PFCO). Il conçoit et met sur pied une variété d'activités de formation continue couvrant la pratique du courtage immobilier et les fonctions de dirigeant d'agence. Le service accrédite également des formations dispensées par des tiers en fonction de critères prédéterminés.

La fin de l'année a été toute particulière, et ce, malgré le fait que nous n'étions qu'en milieu de cycle. En effet, considérant l'immobilier comme un secteur très à risque, l'augmentation des probabilités pour les courtiers et le grand public d'avoir à faire face à des transactions frauduleuses impliquant un mécanisme de blanchiment d'argent et la très grande ingéniosité dont font preuve les faussaires pour élaborer des stratagèmes de contournement, l'OACIQ souhaitait outiller les courtiers afin qu'ils prennent les mesures nécessaires dans ces situations. Ainsi, la formation portant sur la lutte au blanchiment d'argent, obligatoire pour tous les courtiers et

dirigeants d'agence, a marqué l'année 2022. Tous les titulaires devaient compléter cette formation avant la fin de la journée du 15 novembre sous peine de voir leur permis suspendu. Au terme de ce blitz, seulement 78 titulaires ont vu leur permis suspendu, ce qui est une réussite.

L'année 2022 a été également marquée par des changements réglementaires et des modifications à certains formulaires obligatoires en courtage immobilier résidentiel considérant l'importance des changements aux pratiques professionnelles et aux formulaires. De ce fait, l'OACIQ a développé une formation de deux heures portant sur l'interdiction de la double représentation et les faits saillants des modifications aux formulaires. Cette formation s'adresse à tous les courtiers immobiliers autorisés à exercer en courtage résidentiel ainsi qu'aux dirigeants d'agence. Tous les courtiers ont eu l'opportunité de s'inscrire et de compléter cette formation gratuitement entre le 10 juin et le 4 juillet. Un peu plus de 70 % des titulaires visés se sont prévalus de cet avantage et ont complété la formation au début de l'été. Cette formation

étant obligatoire, les titulaires restants devront la compléter avant la fin du présent cycle du Programme de formation continue obligatoire, le 30 avril 2023.

L'OACIQ ainsi que ses 95 dispensateurs accrédités offrent une variété de 568 formations. Plus de 173 051 unités de formation continue (UFC) ont été octroyées aux titulaires de permis durant l'année.

Activités de formation continue de l'OACIQ et des dispensateurs – 2022

	OACIQ	Dispensateurs	TOTAL
Français	71	359	430
Anglais	66	72	138
TOTAL	137	431	568

FORMATION DE BASE



36

séances préparatoires
aux examens

EXAMENS DE CERTIFICATION



72

séances d'examen tenues

FORMATION CONTINUE



173 051

UFC octroyées

Service de l'ombudsman

Le Service de l'ombudsman de l'OACIQ se penche de façon indépendante, confidentielle et impartiale sur les demandes d'examen du public en lien avec les processus appliqués par les divers services de l'Organisme au cours du traitement d'un dossier. Ce service respecte les principes éthiques et est composé de membres du Forum canadien des ombudsmans.

Toute personne du public estimant avoir fait l'objet d'un traitement non conforme aux processus établis peut faire appel à ce service une fois que son dossier aura passé toutes les étapes prévues dans la *Loi sur le courtage immobilier*. Après réception d'une demande d'examen, une analyse sera faite afin de déterminer si les processus établis ont été correctement suivis.

Pour ce faire, en fonction de son rôle, le Service de l'ombudsman communique avec le requérant et l'assiste pour tenter de résoudre le problème et répondre à ses préoccupations ou questions, le cas échéant. Dans un esprit d'amélioration continue, le Service de l'ombudsman peut, au besoin, proposer des améliorations dans le traitement des dossiers aux services de l'OACIQ qui sont concernés.

En 2022, 35 demandes ont été transmises au Service de l'ombudsman. Suivant l'analyse de ces demandes, 26 dossiers ont été traités et 9 continuent de faire l'objet d'une vigie, considérant que les recours entrepris ne sont pas finalisés.

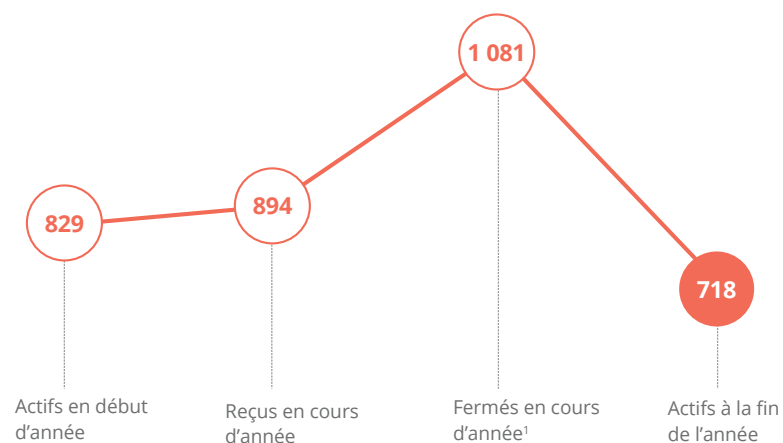
FARCIQ

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a comme responsabilité d'indemniser le public à la suite d'une faute, d'une erreur ou d'une omission par un courtier immobilier ou une agence dans le cadre de son activité professionnelle lorsque la responsabilité professionnelle est démontrée.

Tous les courtiers et agences doivent acquitter une prime d'assurance responsabilité professionnelle pour obtenir cette protection.

En 2022, on constate une légère diminution du nombre de nouvelles réclamations et la fermeture d'un plus grand nombre de dossiers. Par conséquent, le passif des sinistres a considérablement diminué. Ces données sont particulièrement positives considérant l'effervescence du marché et le contexte pandémique des dernières années. Cependant, la vigilance est de mise, car un certain délai peut s'écouler entre les événements d'une transaction et un litige.

Dossiers de réclamation – 2022



¹ Un écart de chiffres peut être constaté puisque des dossiers anciennement fermés peuvent avoir été rouverts et fermés de nouveau en cours d'année.

Voir page 61 pour consulter les chiffres détaillés.

L'année 2022 a été marquante au niveau de l'optimisation des processus et des systèmes. En effet, le FARCIQ bénéficie maintenant d'une nouvelle plateforme informatique pour le traitement des dossiers de réclamation en plus de s'être doté de la capacité à l'effectuer entièrement en gestion électronique documentaire (GED). Ces optimisations s'inscrivent au niveau des objectifs d'amélioration continue de l'organisation.

Les analyses et travaux de transition requis ont également été réalisés afin que le FARCIQ puisse répondre à l'entrée en vigueur des exigences de la nouvelle norme comptable IFRS 17 dès 2023. L'objectif d'IFRS 17 est d'assurer que les entités présentent des informations pertinentes donnant une image fidèle de leurs contrats d'assurance. Ces informations servent de base aux utilisateurs des états financiers pour évaluer l'incidence des contrats d'assurance sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie.

Quant à ses activités de communication et de prévention, le FARCIQ a de nouveau déployé diverses initiatives en 2022, notamment :

- le lancement d'un nouveau *Guide de prévention* permettant de bien outiller les titulaires de permis à réduire les risques de réclamation;
- la création de vidéos et le lancement d'un guide d'accompagnement pour les assurés aux prises avec un litige à la Division des petites créances de la Cour du Québec;

- le lancement d'une nouvelle édition gratuite de la *Revue annuelle de la jurisprudence en responsabilité professionnelle du courtage immobilier*, dans le cadre du Programme de formation continue obligatoire (PFCO);
- la présence en kiosque lors de l'événement RDV OACIQ;
- des publications régulières dans l'infolettre hebdomadaire du PRO@CTIF, tant en lien avec le courtage immobilier résidentiel que commercial.

La poursuite d'une gestion responsable et rigoureuse a permis de maintenir le fonds d'assurance en bonne santé financière malgré une baisse de la valeur des placements et s'avère rassurante quant à la capacité de l'organisation à assumer ses obligations futures liées à la gestion des réclamations.

FARCIQ



1 081

dossiers de réclamation
fermés

Relations avec les clientèles

Afin de s'acquitter de son unique mission de protection du public, l'OACIQ met à la disposition des titulaires de permis et des consommateurs bon nombre de ressources et services. Parmi ceux-ci, certains ont été facilités pour ainsi être davantage conviviaux et accessibles en ligne.

Centre de renseignements Info OACIQ

En 2022, le personnel du centre de renseignements Info OACIQ a mis ses connaissances au service du public et des titulaires de permis en répondant à 36 195 demandes d'information.



De ces demandes d'information, 13 355 provenaient du public, représentant 36,9 % des demandes totales. Les sujets les plus fréquemment abordés avec le public ont été :

1. l'accès à la profession de courtier immobilier et les examens de certification;
2. le non-respect d'une obligation déontologique par un courtier immobilier ainsi que les mécanismes de protection de l'Organisme face à une telle situation;
3. la résiliation ou la mise hors marché d'un contrat de courtage immobilier.

Dans un souci constant d'offrir un service à la clientèle de haute qualité, le centre de renseignements Info OACIQ procède, suivant chaque appel, à des sondages de satisfaction du public. Cette année, ce sont 97 % des répondants qui se sont dits très satisfaits de la qualité du service offert ainsi que de la pertinence des références et des informations transmises. L'équipe a recueilli de nombreux commentaires positifs au sujet de son professionnalisme, de la politesse et de la courtoisie du service.





Communications

L'année 2022 concluait le plan de communication organisationnel 2020-2022, dont un des objectifs était de s'assurer que l'information transmise réponde aux besoins des divers publics.



Visites du site web et de synbad.com

Ainsi, les modifications à la *Loi sur le courtage immobilier* ont généré plusieurs initiatives de communication pour favoriser la compréhension des nouvelles obligations destinées aux titulaires de permis. L'extranet de l'OACIQ, synbad.com, a donc connu une hausse des visites sécurisées avec 816 395 visites, en comparaison avec 813 173 en 2021. La section publique du site a quant à elle enregistré un nombre de visites comparable à l'année précédente malgré le ralentissement de l'effervescence immobilière.



Ces résultats attestent de l'importance des contenus de l'OACIQ auprès de ses publics, comme démontré aussi par une analyse en vue de la réforme des plateformes web réalisée en 2022.

Par ailleurs, l'OACIQ a innové avec de nouveaux outils de communication, dont une série de balados et la préparation d'aide-mémoires graphiques, des initiatives qui seront maintenues en 2023.

Campagne de sensibilisation

En excluant le budget supplémentaire alloué à une campagne spéciale de sensibilisation dans le contexte de l'effervescence immobilière en 2021, le trafic généré en 2022 sur le site web de l'OACIQ suivant les campagnes de sensibilisation totalise 328 570 visites, ce qui représente une hausse de 63,5 % comparativement à 2021 alors que le nombre de visites s'était établi à 200 824.

Accès à l'information

L'Organisme se conforme à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Cette année, il a reçu et traité 30 demandes. De plus, il diffuse de manière proactive sur son site web les documents et les renseignements d'intérêt pour l'information du public et des professionnels autorisés.

Certification

Au 31 décembre 2022, l'OACIQ comptait 16 685 titulaires de permis de courtiers immobiliers valides, dont 503 agissaient à leur compte et 828 titulaires de permis d'agence, pour un total de 17 513 titulaires de permis.

En cours d'année, le Service de la certification a traité et complété 2 273 nouvelles demandes de délivrance de permis de courtiers ainsi que 31 nouvelles demandes de délivrance de permis d'agence, en sus du renouvellement massif annuel à la fin avril 2022.

Le Service de la certification a aussi octroyé 2 549 accès à synbad.com, le site web réservé aux courtiers immobiliers, à des étudiants débutant leur formation de base en courtage immobilier dans le but de voir plus rapidement à leur développement et à l'acquisition de compétences supplémentaires.

Répartition des titulaires de permis par région administrative au 31 décembre 2022

		Courtiers	Agences
NORD-EST	Abitibi-Témiscamingue	63	8
	Bas-Saint-Laurent	108	8
	Côte-Nord	27	2
	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	5	1
	Saguenay-Lac-Saint-Jean	159	8
QUÉBEC	Capitale-Nationale	1 099	67
	Chaudière-Appalaches	142	16
CENTRE	Centre-du-Québec	146	6
	Estrie	410	26
	Lanaudière	564	30
	Mauricie	185	9
MONTRÉAL	Laval	2 467	65
	Montréal	2 590	131
	Montréal	6 955	365
OUEST	Laurentides	1 256	66
	Outaouais	509	20
TOTAL		16 685	828

INFO OACIQ



36 195

demandes d'information

COMMUNICATIONS



816 395

visites sur synbad.com

CERTIFICATION



2 304

demandes de délivrance
de permis

Gouvernance et administration

Conseil d'administration au 31 décembre 2022

Administrateurs nommés par le ministre des Finances

Richard Boivin
LL.M.
PRÉSIDENT DU CONSEIL

David Beauchesne
B.Adm

Anne-Marie Beaudoin
LL.B., ASC

Sébastien Boucher-Lavallée
CPA

Jacqueline Codsí
M.Ps.org., CRIA, ASC, PCC

Pierre Hamel
B.Sc., ASA, ACIA, ASC, C.Dir.

Administrateurs élus parmi les titulaires de permis (par leurs pairs)

Courtage immobilier commercial

Michel Léonard
B. Comm., B.C.L., C.Dir., ASC
VICE-PRÉSIDENT

Jacques Métivier
courtier immobilier
agrée DA

Denis Perreault
courtier immobilier
agrée DA

Courtage immobilier résidentiel

Patrick Juanéda
courtier immobilier
agrée DA

Dean McKay
courtier immobilier

Diane Ménard
courtier immobilier
agrée DA





DE GAUCHE À DROITE :

Rangée du fond : Denis Perreault, David Beauchesne, Jacques Métivier, Caroline Simard, Dean Mckay

Rangée du milieu : Claudie Tremblay, Diane Ménard, Jacqueline Codsì, Anne-Marie Beaudoin, Pierre Hamel, Patrick Juanéda

Assis : Richard Boivin, Nadine Lindsay, Michel Léonard

Absent : Sébastien Boucher-Lavallée

Gouvernance

Tableau de présences et de rémunération des administrateurs – 2022

Nombre de rencontres du conseil d'administration et des comités du conseil d'administration auxquelles les administrateurs ont assisté, par rapport au nombre total de rencontres en fonction de leur mandat.

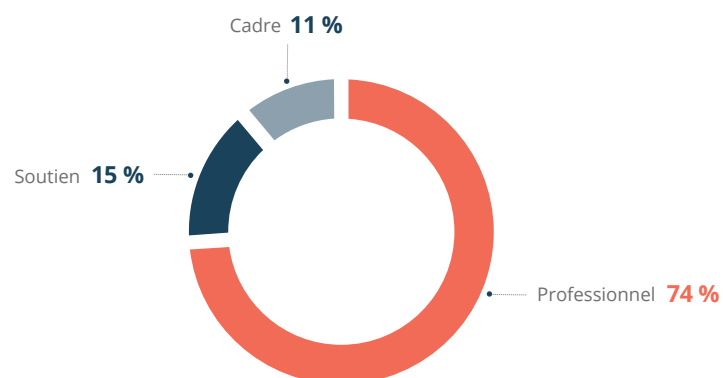
Administrateur	Nbre de rencontres du conseil d'administration	Nbre de rencontres des comités	Rémunération	Notes
Richard Boivin	6/6	12*	69 750,46 \$	Président du CA depuis le 24 février 2022
Michel Léonard	5/6	14*	60 191,05 \$	Vice-président du CA
David Beauchesne	6/6	6/6	18 221,54 \$	
Anne-Marie Beaudoin	6/6	5/6	18 221,54 \$	
Sébastien Boucher-Lavallée	5/6	7/7	21 024,11 \$	
Pierre Hamel	6/6	6*	31 177,56 \$	Fin de mandat de présidence le 24 février 2022
Jacqueline Codsí	6/6	8/9	25 290,69 \$	
Dean McKay	6/6	3/3	15 341,54 \$	
Jacques Métivier	6/6	7/7	25 290,78 \$	
Patrick Juanéda	6/6	8/8	18 221,54 \$	
Diane Ménard	5/6	8/9	25 290,78 \$	
Denis Perreault	2/2	n/a	2 560,00 \$	Début de mandat le 24 octobre 2022
Roger Rhéaume	3/3	4/4	11 329,93 \$	Fin de mandat le 5 juillet 2022
TOTAL			341 911,52 \$	

* Le président et le vice-président sont invités d'office aux rencontres des comités.

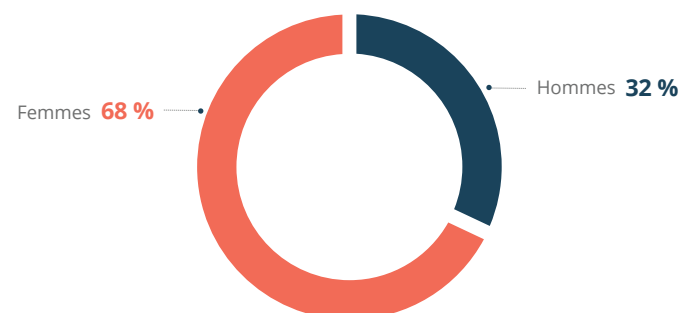
Ressources humaines

Au 31 décembre 2022, les postes de l'OACIQ sont au nombre de 200 en adéquation avec la planification des effectifs convenue. Ceux-ci se répartissent en trois grandes catégories d'emploi.

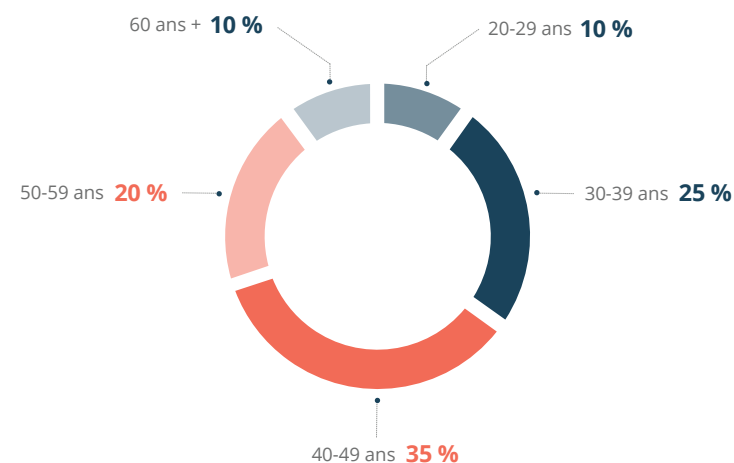
Répartition par catégories d'emploi (%)



Répartition de l'effectif selon le sexe (%)



Répartition par groupes d'âge (%)



Offre globale de l'OACIQ et rayonnement de la marque employeur

Dès le début de 2022, l'Organisme a pris soin de bien camper son offre globale envers ses employés. Les exercices réguliers de comparaison aux marchés nous permettent de considérer cette offre comme étant concurrentielle.



Rémunération directe et avantages sociaux



Aménagement des horaires de travail



Aménagement des espaces de travail



Moments de vérité



Développement de carrière



Culture

Poursuivant dans cette lancée, un plan d'action et de communication visant à clarifier et à faire rayonner la marque employeur a été mis de l'avant afin d'accroître la capacité d'attraction et de rétention de l'Organisme en contexte de pénurie de main-d'œuvre.

Bien accompagner les nouveaux employés lors de leur intégration constitue une priorité pour l'OACIQ. En plus des plans d'intégration personnalisés, des matinées d'accueil et d'intégration ont été organisées afin de créer des liens entre collègues, de se familiariser avec les lieux et d'être exposé aux valeurs organisationnelles.

Encore cette année, les employés ont été soutenus dans le développement de leurs compétences. De fait, plus de 3 655 heures de formation ont été suivies sur des sujets chauds et d'actualité tels que la cybersécurité. Les gestionnaires ont aussi profité d'une formation spécifique intitulée *Gestion hybride : adapter ses pratiques à la nouvelle réalité*. Des conférences ont également été offertes afin de permettre aux employés d'explorer des sujets pouvant leur être utiles dans le cadre de leur travail, mais aussi dans leur vie personnelle soit le pouvoir de l'engagement, la gestion du stress et l'art de donner et de recevoir de la rétroaction.

L'attention portée aux employés depuis des années a d'ailleurs porté fruit. Les résultats des sondages auprès des employés indiquent que nos moyennes d'engagement et de satisfaction sont supérieures à celles obtenues par les autres entreprises sondées de la même manière (bassin de comparaison de 7 000 employés).

La stabilisation des aménagements de temps de travail (3 jours par semaine en présentiel) en cours d'année a contribué à dynamiser le milieu de travail, à favoriser l'esprit d'équipe et à alimenter le sentiment d'appartenance. D'ailleurs, la journée des employés du mois de juin fut une belle occasion de célébrer le plaisir de se rassembler en fraternisant autour d'un méchoui festif.

Comme employeur bienveillant, l'OACIQ supporte activement le comité DAC (Donnez à la collectivité) qui a organisé encore cette année plusieurs activités de bienfaisance. Bien que la pandémie ait limité le volet bénévolat, l'Organisme a pu exprimer sa solidarité par son implication dans de nombreuses causes. Nommons d'abord sa cause-phare Abri de la Rive-Sud

et le soutien à notre partenaire Relief en regard à la santé mentale. Il y a aussi la participation des employés au défi La Grande marche de Pierre Lavoie, à Opération Père Noël ainsi qu'à l'organisation d'une collecte de sang en hommage à Marie-Thaïs Gagnon, fille d'une de nos collègues.

RESSOURCES HUMAINES



3 655 h

Formation donnée
aux employés

Technologies de l'information

Le Service des technologies de l'information de l'OACIQ a pour rôle d'assurer la pérennité des systèmes de gestion de l'information, la sécurité de l'intégrité des données ainsi que l'évolution des infrastructures technologiques.

En 2022, le Service des technologies de l'information a résolu plus de 4 800 demandes de soutien technique. De ce nombre, 75 % étaient des demandes de soutien aux utilisateurs, 12 % des problèmes applicatifs, 9 % des demandes de changements à nos systèmes, 2 % des demandes en lien avec les embauches, départs et mouvements du personnel et 2 % en lien avec la disponibilité des systèmes et la cybersécurité.

Plusieurs bonifications ont été effectuées en 2022 aux différents systèmes de l'organisation afin de soutenir sa mission.

Tout d'abord, Courtier 360, l'outil de gestion des dossiers des titulaires de permis implanté en 2020, permet une amélioration continue des processus de tous les services, incluant l'élimination des formulaires papier.

L'intelligence d'affaires a également été au cœur des activités du Service des technologies de l'information. À cet effet, nous avons mis en place des tableaux de bord opérationnels pour plusieurs services. L'utilisation appropriée de ces tableaux de bord affichant de l'information en temps réel permet aux différents services d'optimiser leurs processus de suivi des opérations tout en éliminant le travail manuel de compilation des équipes. Ces rapports sont un outil précieux pour la gestion des activités au quotidien et pour la prise de décision.

Plusieurs améliorations ont été effectuées pour optimiser l'infrastructure technologique par le remplacement de serveurs, la mise à jour d'outils de mesure et de contrôle et la mise en place d'un environnement de test plus complet afin d'assurer la stabilité des systèmes informatiques de l'Organisation. Plusieurs actions ont été prises pour optimiser nos processus de gouvernance, de gestion des risques et de cybersécurité. Par exemple, des tests d'intrusions ont été réalisés de façon proactive pour assurer la sécurité de nos systèmes.

Bilan des comités

Inspection

Discipline

Révision des décisions du syndic

Délivrance et maintien de permis

Indemnisation

Décision en matière d'assurance responsabilité professionnelle

L'OACIQ veille à l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* et s'assure que les titulaires de permis autorisés à agir par l'Organisme respectent leurs obligations, dont les règles déontologiques. Pour ce faire, six comités sont constitués en vertu de la Loi.

À deux exceptions près, ces comités sont formés d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président. Les membres de ces comités sont nommés par le conseil d'administration de l'OACIQ pour un mandat renouvelable de 3 ans. Ces comités et leurs membres sont indépendants du conseil d'administration, ainsi que du personnel de l'Organisme.

Le comité de discipline est formé d'au moins 3 membres, sans maximum, et dont le président ainsi que les vice-présidents, obligatoirement des avocats ayant au moins 10 ans de pratique, sont nommés par le ministre des Finances. Pour sa part, le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP) est formé d'un minimum de 3 membres, dont un doit être membre du conseil d'administration de l'Organisme et titulaire de permis.

Vous trouverez dans les pages qui suivent le mandat de même que les activités réalisées par chacun des comités. Pour connaître la liste des membres qui composent chaque comité, consultez la page 63.



Comité d'inspection

Le comité d'inspection a pour fonction de surveiller les activités des courtiers et des agences. Son approche est axée sur la vérification de la conformité et sur la prévention. Le comité participe ainsi à l'amélioration des pratiques professionnelles, tout en ayant un impact direct sur les normes de qualité dans la profession.

Le comité peut faire toute recommandation qu'il juge appropriée au courtier ou au dirigeant de l'agence qui fait l'objet d'une inspection et lui faire signer un engagement à respecter un article de la *Loi sur le courtage immobilier* ou un de ses règlements. En outre, il peut obliger un courtier ou un dirigeant d'agence à suivre avec succès un cours ou à compléter toute autre formation. S'il constate qu'une infraction à la Loi ou à un règlement a été commise, le comité en avise immédiatement le syndic.

Activités

Le comité d'inspection a tenu deux réunions au cours de l'exercice 2022, au cours desquelles il a transféré 142 dossiers au syndic pour une enquête quant à la possible commission d'une infraction à la Loi ou à l'un de ses règlements.

Dossiers transférés au Bureau du syndic – 2022



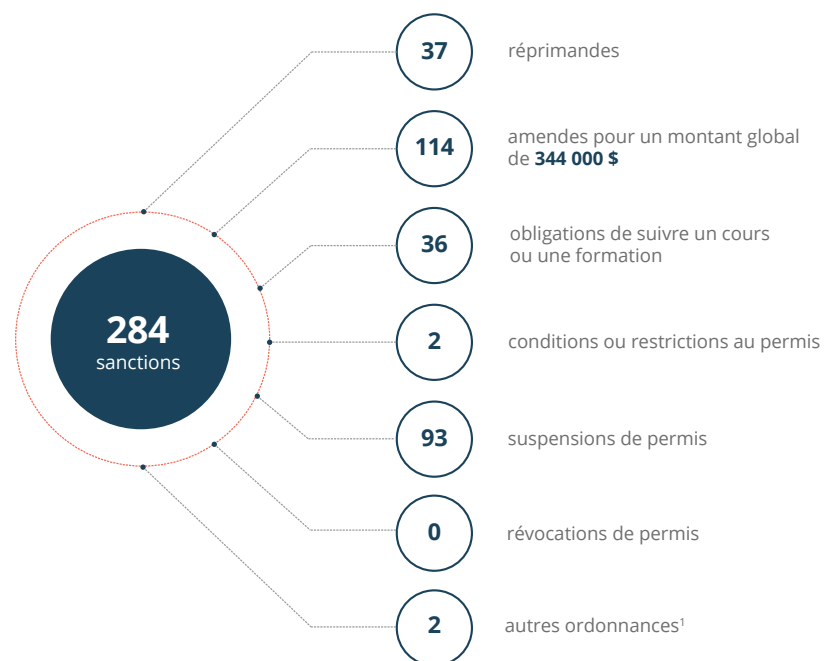
Comité de discipline

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un titulaire de permis de l'Organisme pour une infraction aux dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI) et sa réglementation. Il se prononce sur la culpabilité du titulaire de permis et peut imposer des sanctions allant de la réprimande à la suspension ou à la révocation du permis et des amendes. Les amendes peuvent être portées au double en cas de récidive. De plus, la LCI prévoit que le comité doit tenir compte du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés.

Activités

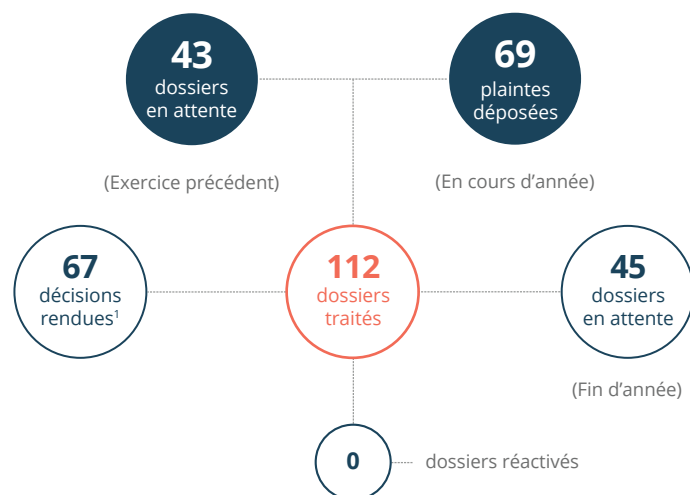
Au 31 décembre 2022, 69 plaintes ont été déposées devant le comité de discipline par le syndic de l'Organisme. Durant l'exercice, le comité a tenu 79 journées d'audience, 97 conférences de gestion, a rendu 67 décisions mettant fin au processus disciplinaire (sanction, culpabilité et sanction, acquittement, retrait de plainte) et 8 décisions déclarant un titulaire coupable d'une infraction disciplinaire.

Nombre de sanction par types – 2022



¹ En vertu de l'article 98, alinéas 4), 5) et 6) de la Loi sur le courtage immobilier (remise d'une somme d'argent, communication d'un renseignement ou document, rectification d'information, etc.).

Nombre de dossiers en cours – 2022



¹ Excluant les décisions déclarant coupable un titulaire et ceux ordonnant la suspension provisoire du permis d'un titulaire.

Audiences – 2022

Journées d'audiences tenues

79

Décisions rendues par le comité – 2022

Sur culpabilité uniquement

8

Sanction

19

Sur culpabilité et sanction

45

Concluant à l'acquittement
(sur tous les chefs)

2

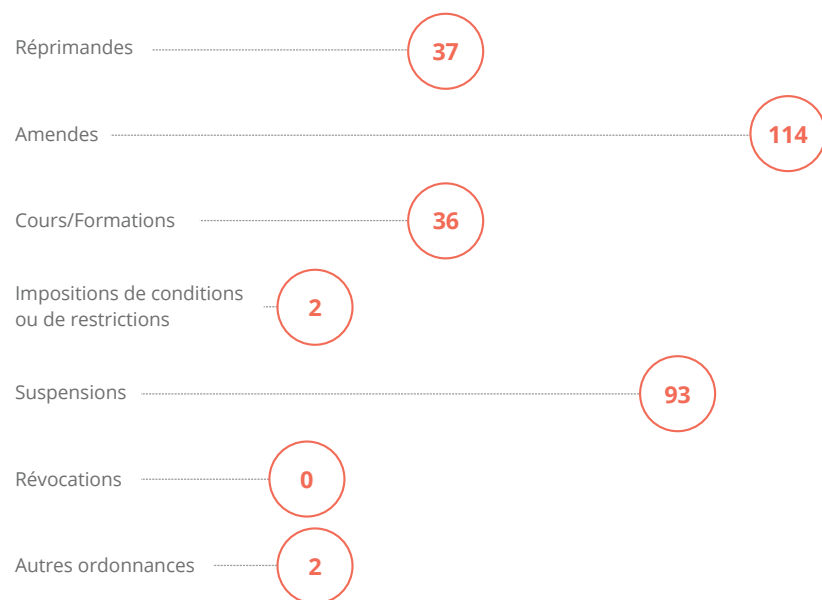
Retraits de la plainte

1

Ordonnance de
suspension provisoire

0

Sanctions imposées par le comité – 2022*

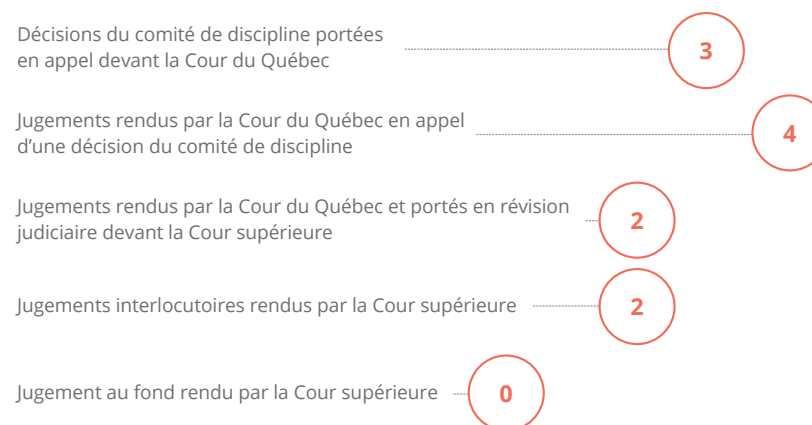


* Une sanction est imposée par le comité de discipline pour chaque chef d'infraction pour lequel une déclaration de culpabilité a été prononcée.

Amendes – 2022

Montant total des amendes imposées 344 000 \$

Dossiers en appel ou en révision judiciaire – 2022



Comité de révision des décisions du syndic

Lorsque le syndic décide de ne pas porter plainte devant le comité de discipline, la personne qui a demandé la tenue de l'enquête peut demander l'avis du comité de révision des décisions du syndic (CRDS). Après avoir pris connaissance du dossier complet ainsi que des observations du demandeur et du syndic, le comité de révision rend un avis.

Le comité de révision doit, dans son avis, prendre l'une des décisions suivantes :

- Conclure qu'il n'y a pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline;
- Suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de déposer une plainte;
- Conclure qu'il y a lieu de déposer une plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic *ad hoc* qui, après enquête, prendra la décision de porter plainte ou non.

De plus, le comité peut suggérer au syndic de transmettre le dossier au comité d'inspection.

Activités

Cette année, le CRDS a tenu 22 réunions au cours desquelles il a rendu 26 avis.

Bilan des demandes et des avis rendus – 2022



Détails des décisions et avis rendus par le CRDS – 2022



De plus, tel que le prévoit l'article 92 de la *Loi sur le courtage immobilier*, le comité de révision a suggéré au syndic de transmettre 7 dossiers au comité d'inspection.

¹ Selon l'article 91 de la Loi sur le courtage immobilier, l'avis du comité de révision doit être demandé dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic de ne pas porter plainte.

Comité de délivrance et de maintien des permis

Le comité de délivrance et de maintien des permis (CDMP) a pour fonction de statuer sur la délivrance ou le maintien d'un permis lorsqu'une personne qui en fait la demande ou un titulaire de permis a déjà :

- vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline de l'OACIQ ou par un organisme encadrant le courtage immobilier;
- fait cession de ses biens ou fait l'objet d'une ordonnance de séquestre;
- été déclaré coupable d'une infraction ou d'un acte criminel ou d'une infraction disciplinaire ayant un lien avec le courtage immobilier;
- fait l'objet d'un régime de protection au majeur.

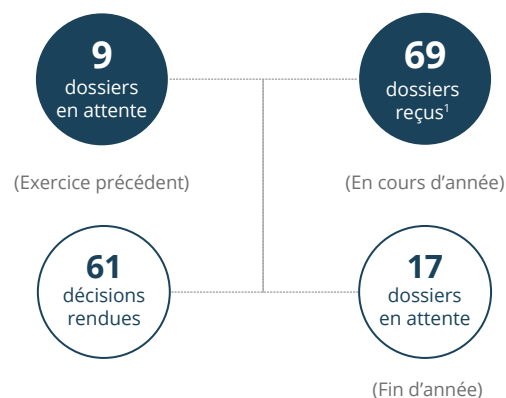
Le comité peut alors imposer les mesures prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* si cela est justifié pour la protection du public, et ainsi refuser de délivrer un permis ou l'assortir de restrictions ou de conditions ou encore suspendre un permis, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions.

Activités

Cette année, le CDMP a tenu 21 réunions au cours desquelles il a rendu 61 décisions.

Le comité a été saisi de 66 situations, soient 35 infractions disciplinaires ou criminelles et 31 cessions de biens. Un même dossier peut compter plus d'une situation à l'étude ce qui explique l'écart entre le nombre de situations recensées (66) et le nombre de décisions rendues (61).

Bilan des dossiers présentés au CDMP et des décisions rendues – 2022

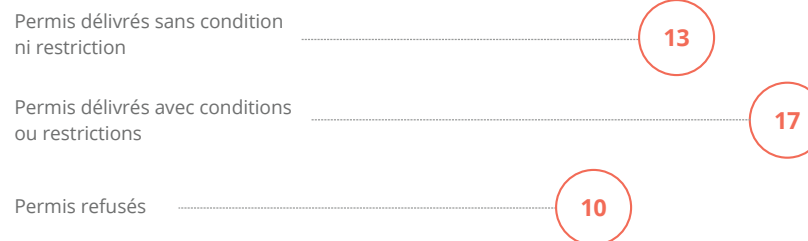


¹ Nouvelles demandes reçues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022.

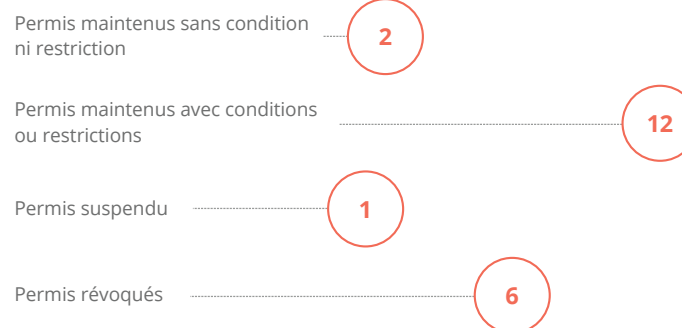
Quarante décisions ont été rendues à l'égard de demandeurs de permis tandis que 21 ont été rendues à l'égard de titulaires.

Détails des décisions rendues – 2022

Demandeurs de permis



Titulaires de permis

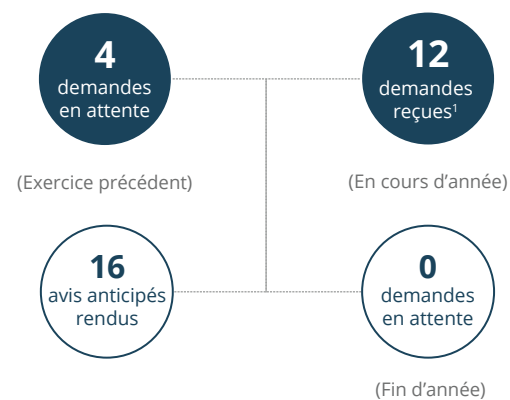


Le comité a maintenu le permis sans condition ni restriction pour 2 titulaires de permis, ce qui représente 10 % comparativement à 40 % pour 2021. De plus, 6 permis ont été révoqués cette année alors qu'aucun permis n'avait été révoqué lors de l'exercice précédent.

Les décisions du CDMP peuvent faire l'objet d'une contestation à la Cour du Québec. En 2022, 6 décisions ont été portées en appel. Un des dossiers s'est terminé par un rejet de la contestation, les 5 autres étant en attente d'audition au 31 décembre 2022.

Enfin, le CDMP a rendu 16 avis anticipés. Un avis anticipé permet d'obtenir une orientation de la part du comité préalablement au dépôt d'une demande formelle de délivrance de permis.

Détails des demandes d'avis anticipés – 2022



¹ Nouvelles demandes reçues entre le 1^{er} janvier et le 7 septembre 2022, date de fin de cette procédure.

Comité d'indemnisation

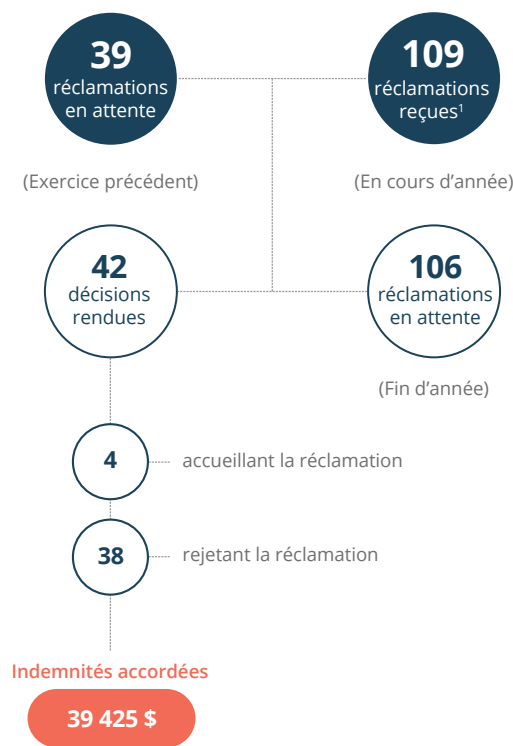
Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) est affecté au paiement des indemnités accordées aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Le comité d'indemnisation (COMIN), constitué au sein de l'OACIQ, statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités pouvant être versées à une victime, directement du FICI.

Depuis l'entrée en vigueur de modifications au *Règlement sur le fonds d'indemnisation*, le 10 mai 2018, le seuil maximal d'indemnisation est de 100 000 \$ pour des actes commis à partir de cette date et le délai pour déposer une réclamation est de 2 ans à compter de la connaissance de la fraude alléguée.

Activités

En 2022, le comité d'indemnisation a tenu 9 séances au cours desquelles 42 réclamations ont été étudiées et pour lesquelles il a rendu des décisions. Parmi les décisions rendues, le comité a accueilli 4 demandes d'indemnisation pour un montant total de 39 424,67 \$ en indemnités accordées. L'an passé, le comité avait accueilli 2 demandes d'indemnisation pour un total de 19 373,28 \$ en indemnités accordées.

Détails des réclamations présentées et des décisions rendues par le COMIN – 2022



¹ Nouvelles réclamations reçues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022, incluant quatre réclamations rouvertes suivant une demande de révision.

Comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle

Le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP) est une instance décisionnelle qui détient l'ensemble des fonctions et des pouvoirs relatifs au traitement des dossiers de réclamation. Il a également un pouvoir de recommandation en ce qui concerne les stratégies liées à la structure de réassurance, la prime, les protections, les statistiques entourant les réclamations ainsi que le programme de prévention. Les recommandations qui en découlent sont ensuite formulées au conseil d'administration de l'OACIQ.

Activités

Au cours de l'année, le CDARP a tenu 4 réunions.

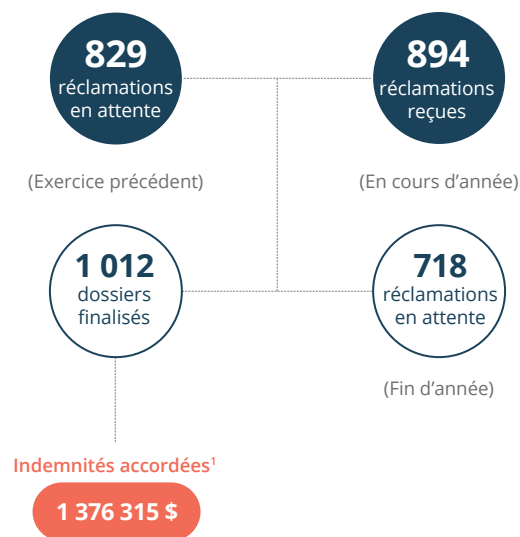
Dans le cadre de son rôle, le comité a notamment veillé à la conformité et à la mise en application de son obligation d'aviser le syndic lorsqu'il a des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* a été commise. Il a effectué des travaux visant la révision de la prime

et des protections relativement à la police d'assurance 2023-2024. Il a également évalué les besoins en réassurance et a fait des recommandations d'initiatives de prévention pour l'année à venir.

En ce qui concerne le traitement des dossiers de réclamation, le CDARP a maintenu sa surveillance de la gestion des sinistres et les constats établis ont été les suivants :

- Sur le plan des statistiques, le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a reçu 894 nouvelles réclamations en 2022 comparativement à 1 012 en 2021. Au 31 décembre 2022, 718 dossiers étaient en statut « ouvert » et toujours en traitement comparativement à 829 en 2021 ;
- Près de 1,4 M\$ en compensation financière a été octroyé au cours de l'année 2022.

Détails des réclamations présentées et des dossiers finalisés par le CDARP – 2022



¹ Les indemnités versées en cours d'année sont également liées à des dossiers antérieurs à 2022.

Après quelques années d'activités impactées par la pandémie ainsi que par un marché immobilier effervescent, ces résultats s'avèrent positifs. Le nombre de réclamations est relativement stable, voire à la baisse, les provisions financières attribuables au traitement des dossiers demeurent bien gérées et suffisantes alors que la capacité de traitement par l'équipe en place demeure excellente.

Les données financières du CDARP sont disponibles dans les états financiers du FARCIQ (p. 98).

Membres des comités

Au 31 décembre 2022

Comité d'inspection

Président

Laurent Benarrous
Courtier immobilier agréé DA

Membres

Vacants

Comité de discipline

Président

M^e Patrick de Niverville

Vice-présidents

M^e Claudine Barabé
M^e Daniel M. Fabien
M^e Louis-Denis Laberge
M^e Jean-Pierre Morin
M^e Sylvie Poirier
M^e Pierre R. Sicotte

Membres

Abdel Arzik
Renée Barrette
Petrus Berkers
Danielle Bolduc
Denis Bureau
Ginette Cholette
Salvatore Ciocca

Comité de discipline (suite)

Membres (suite)

Mélissa Côté
Marie-Claude Cyr
Yvan Dufresne
Yves Dufresne
Luce Fecteau
Nancy Forlini
Christian Goulet
Jean Guertin
Suzanne Havard Grisé
Anne Léger
Simon Léger
Denyse Marchand
Isabelle Renaud
Carlos Ruiz
Sylvain Thibault

Comité de révision des décisions du syndic

Président

M^e Charles Denis

Vice-présidentes

Patricia Gaulin
Courtier immobilier agréé DA
M^e Ann-Sophie Verrier

Comité de révision des décisions du syndic (suite)

Membres

Normand Bergeron
Lyse Le Gal
André Poulin
Nancy Savard
D^{re} Andréanne St-Martin
Carole Turgeon

Comité de délivrance et de maintien des permis

Président

Chantale Boisvert

Vice-présidente

M^e Sara-Pier Bilodeau

Membres

Donato Di Tullio
Line Lacroix

Louise Mercier

courtier immobilier agréé DA

Mario Lamirande

courtier immobilier agréé DA

Martine Beaugrand

courtier immobilier

Trudy Ann Fournier

courtier immobilier

Comité d'indemnisation

Présidente

M^e Nada Najm

Vice-présidentes

Julie Villeneuve
Courtier immobilier agréé DA

Julie Laganière

Notaire

Membres

M^e Jean-François Corriveau
Danielle Turcot

Comité de décision en matière d'assurance responsabilité professionnelle

Président

Martin Dupras

Membres

Michel Léonard
Louis-Georges Pelletier
M^e Marc Simard

Résultats financiers

L'exercice financier 2022 du Fonds d'administration générale se clôture avec un excédent des produits sur les charges de 2 M\$ malgré une année difficile pour les revenus de placement.

L'engouement persistant pour la profession de courtier s'est reflété par un taux de renouvellement de permis élevé à près de 94 %. Les produits de maintien de permis présentent une variation de plus de 10 % par rapport à l'exercice précédent. Ce même engouement se reflète aussi aux produits de formations et d'examens et, par conséquent, sur les produits de délivrances de permis.

Le leadership de la direction combiné au talent et à l'expertise de tous les employés de même que l'utilisation d'outils technologiques performants a permis à l'Organisme de réaliser toutes ses activités du plan stratégique 2020-2022, et ce, malgré les forts volumes d'activités générés par l'effervescence du marché immobilier.



L'OACIQ demeure proactif et a déployé des activités et des projets innovateurs au cours de l'exercice. Le RDV OACIQ sur le thème du courage, la vigie des modèles d'affaires émergents, les tableaux de bord opérationnels, l'accroissement de la notoriété de l'Organisme par des campagnes de visibilité efficaces, l'accès plus facile aux services pour le public, l'encadrement des pratiques de courtage immobilier par l'introduction de clients mystères, sont des exemples d'actions réalisées en 2022 renforçant la crédibilité de l'OACIQ en tant que régulateur digne de confiance, performant et intègre.

Selon sa mission et ses orientations stratégiques, l'Organisme s'assure d'une gestion prudente et rigoureuse de ses ressources financières et matérielles. Il utilise plusieurs mesures, notamment l'implantation et l'amélioration de contrôles financiers efficaces, une segmentation des tâches, des politiques et des procédures actualisées régulièrement, des tableaux de bord générant des indicateurs en temps réel, des audits de processus internes, un audit externe et une gestion des risques stratégiques et opérationnels proactive et intégrée.

L'Organisme assure sa pérennité administrative par des plans de continuité des affaires, tels que le plan de relève informatique, le plan en cas de cyberattaque et le plan en cas d'évènement fortuit.

Cette pérennité repose aussi sur ses ressources humaines. L'Organisme l'assure par un plan de relève de ses postes-clés, par le transfert des connaissances et le partage des meilleures pratiques. Avec l'évolution constante de sa culture organisationnelle conjuguée à un marché de l'emploi difficile, l'OACIQ accorde une importance accentuée à sa marque employeur afin de demeurer un employeur de choix et d'atteindre ses objectifs d'attraction et de fidélisation de son capital humain, véritable richesse de l'organisation.

Rapport de l'auditeur indépendant

Au conseil d'administration de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Notre opinion

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (l'« OACIQ ») au 31 décembre 2022, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.



PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.
1250, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 2500
Montréal (Québec) H3B 4Y1
Tél. : 514 205-5000 • Téléc. : 514 876-1502

Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers de l'Organisation, qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2022 ;
- l'état de l'évolution des actifs nets pour l'exercice clos à cette date ;
- l'état des résultats pour l'exercice clos à cette date ;
- l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ;
- les notes annexes, qui comprennent les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Fondement de l'opinion

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Indépendance

Nous sommes indépendants de l'OACIQ conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada. Nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'OACIQ à poursuivre ses activités, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la

direction a l'intention de liquider l'OACIQ ou de cesser ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'OACIQ.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers, pris dans leur ensemble, sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long du processus. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'OACIQ ;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'OACIQ à poursuivre ses activités. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'OACIQ à cesser ses activités ;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance, entre autres informations, l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.

Montréal (Québec)

Le 24 février 2023

¹ CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A116819

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État de la situation financière au 31 décembre 2022

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2022	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2021
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIF						
À court terme						
Encaisse	6 673 418	1 570 955	8 244 373	2 856 185	984 201	3 840 386
Placements (note 3)	22 728 837	8 218 931	30 947 768	20 514 266	8 558 332	29 072 598
Comptes débiteurs (note 4)	455 564	285	455 849	648 972	-	648 972
Avance interfonds (note 5)	66 743 *	-	-	36 622 *	-	-
Stocks de formulaires (note 6)	-	-	-	58 431	-	58 431
Frais payés d'avance	695 566	-	695 566	563 318	-	563 318
	30 620 128	9 790 171	40 343 556	24 677 794	9 542 533	34 183 705
Participation dans une société en commandite (note 7)	491 431	-	491 431	4 283 507	-	4 283 507
Immobilisations corporelles (note 8)	2 836 072	-	2 836 072	2 849 972	-	2 849 972
Immobilisations incorporelles (note 9)	1 167 402	-	1 167 402	1 280 721	-	1 280 721
	35 115 033	9 790 171	44 838 461	33 091 994	9 542 533	42 597 905
PASSIF						
À court terme						
Comptes créditeurs et charges à payer (note 10)	3 346 284	6 778	3 353 062	3 484 197	6 778	3 490 975
Avance interfonds (note 5)	-	66 743 *	-	-	36 622 *	-
Provision pour indemnités (note 11)	-	1 145 347	1 145 347	-	464 908	464 908
Produits perçus d'avance	6 899 173	387 942	7 287 115	6 546 897	346 826	6 893 723
	10 245 457	1 606 810	11 785 524	10 031 094	855 134	10 849 606
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	1 584 906	-	1 584 906	1 796 226	-	1 796 226
	11 830 363	1 606 810	13 370 430	11 827 320	855 134	12 645 832

* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent d'un fonds à l'autre.

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

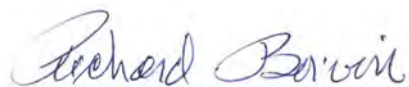
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État de la situation financière au 31 décembre 2022

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2022	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2021
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIFS NETS						
Investis en immobilisations	2 418 568	-	2 418 568	2 334 467	-	2 334 467
Affectations d'origine interne – participation dans la SEC (immeuble)	475 000	-	475 000	450 000	-	450 000
Affectations d'origine interne – pérennité et projets spéciaux	3 500 000		3 500 000	-	-	-
Non affectés	16 891 102	-	16 891 102	18 480 207	-	18 480 207
Fonds d'indemnisation	-	8 183 361	8 183 361	-	8 687 399	8 687 399
	23 284 670	8 183 361	31 468 031	21 264 674	8 687 399	29 952 073
	35 115 033	9 790 171	44 838 461	33 091 994	9 542 533	42 597 905

Engagements et éventualités (notes 12 et 13)

Approuvé par le Conseil,



Richard Boivin, LL.M.
Président du conseil d'administration



Sébastien Boucher-Lavallée, CPA
Président du comité d'audit et de gestion des risques

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État de l'évolution des actifs nets – Exercice clos le 31 décembre 2022

	Fonds d'administration générale				Fonds d'indemnisation	Total
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne	Affectations d'origine interne pérennité et projets spéciaux ****	Non affectés		
	\$	\$		\$	\$	\$
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	2 525 842	250 000	-	14 349 980	8 140 829	25 266 651
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(449 608) *	200 000 **	-	4 388 460	546 570	4 685 422
Investissement en immobilisations	258 233	-	-	(258 233)	-	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	2 334 467	450 000	-	18 480 207	8 687 399	29 952 073
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(515 166) *	25 000 **	-	2 510 162	(504 038)	1 515 958
Apport reçu de la société en commandite	-	-	3 500 000 ***	(3 500 000)	-	-
Investissement en immobilisations	599 267	-	-	(599 267)	-	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	2 418 568	475 000	3 500 000	16 891 102	8 183 361	31 468 031

* Correspond à l'amortissement des immobilisations de 726 486 \$ (660 928 \$ en 2021), déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 211 320 \$ (211 320 \$ en 2021) pour les améliorations locatives.

** Comme le prévoit la résolution du conseil d'administration datée du 28 novembre 2019, un minimum de 5 % des remboursements de capital reçus de la société en commandite doivent être affectés au fonds d'affectations d'origine interne comme fonds de prévoyance pour l'entretien du bâtiment jusqu'à ce qu'il atteigne 500 000 \$.

*** Au cours de l'exercice, l'OACIQ a reçu un apport de 3 500 000 \$ par suite du refinancement hypothécaire de l'immeuble détenu dans la société en commandite.

**** À la suite des recommandations du comité d'audit et de gestion des risques lors de la séance du 29 juin 2022, l'OACIQ a décidé de se doter d'un fonds de pérennité et de projets spéciaux. L'apport reçu du refinancement hypothécaire y est affecté ainsi que les sommes qui seront générées par cet apport. À ce fonds sera également attribué annuellement tout solde non affecté excédant 12 mois de charges d'opérations selon le dernier budget adopté.

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État des résultats – Exercice clos le 31 décembre 2022

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2022	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2021
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
PRODUITS						
Maintien de permis	16 263 466	1 113 649	17 377 115	14 695 181	1 006 823	15 702 004
Délivrances	1 538 607	-	1 538 607	1 317 746	-	1 317 746
Revenus administratifs – certification	1 576 933	-	1 576 933	1 569 527	-	1 569 527
Formation continue – annexe	3 227 800	-	3 227 800	4 614 731	-	4 614 731
Formation de base et examens – annexe	2 943 402	-	2 943 402	2 446 149	-	2 446 149
Formulaires – annexe	1 048 708	-	1 048 708	983 706	-	983 706
Discipline et syndic – annexe	354 082	-	354 082	612 455	-	612 455
Exercice illégal de courtage – annexe	33 012	-	33 012	65 980	-	65 980
Rayonnement – annexe	144 507	-	144 507	176 637	-	176 637
Revenus de gestion	299 780	-	299 780	265 322	-	265 322
Quote-part de la participation dans la SEC, après amortissements (note 7)	207 924	-	207 924	236 145	-	236 145
Revenus de placement (perte) (note 14)	(892 895)	(418 764)	(1 311 659)	799 979	328 971	1 128 950
Autres revenus	32 756	37 225	69 981	6 484	35 553	42 037
	26 778 082	732 110	27 510 192	27 790 042	1 371 347	29 161 389

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État des résultats – Exercice clos le 31 décembre 2022 (suite)

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2022	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2021
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
CHARGES						
Formation continue – annexe	1 448 300	-	1 448 300	1 359 415	-	1 359 415
Formation de base et examens – annexe	1 269 677	-	1 269 677	1 229 284	-	1 229 284
Formulaires – annexe	289 153	-	289 153	240 261	-	240 261
Discipline et syndic – annexe	4 831 058	-	4 831 058	4 779 796	-	4 779 796
Exercice illégal de courtage – annexe	94 648	-	94 648	104 775	-	104 775
Rayonnement – annexe	828 590	-	828 590	929 639	-	929 639
Conseil d'administration et comités	843 888	43 706	887 594	745 897	42 163	788 060
Contribution au ministère des Finances	202 809	10 674	213 483	421 686	15 878	437 564
Salaires et charges sociales	11 074 081	193 360	11 267 441	10 086 713	172 266	10 258 979
Formations et cotisations	147 196	2 269	149 465	211 111	2 321	213 432
Déplacements	67 323	-	67 323	31 328	-	31 328
Occupation des locaux	1 170 127	4 618	1 174 745	1 133 643	4 433	1 138 076
Assurances	139 867	2 371	142 238	127 867	1 784	129 651
Amortissements (notes 8 et 9)	494 195	8 379	502 574	477 829	6 666	484 495
Frais de bureau	179 365	1 228	180 593	202 401	1 337	203 738
Technologies de l'information	392 948	6 662	399 610	425 947	3 100	429 047
Entretien et réparations	32 129	545	32 674	29 052	405	29 457
Honoraires	641 890	183 970	825 860	559 597	172 165	731 762
Frais financiers	610 842	58 502	669 344	554 949	41 047	595 996
Indemnisation (note 16)	-	719 864	719 864	-	361 212	361 212
	24 758 086	1 236 148	25 994 234	23 651 190	824 777	24 475 967
EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES PRODUITS SUR LES CHARGES	2 019 996	(504 038)	1 515 958	4 138 852	546 570	4 685 422

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État des flux de trésorerie – Exercice clos le 31 décembre 2022

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2022	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2021
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT						
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	2 019 996	(504 038)	1 515 958	4 138 852	546 570	4 685 422
Perte réalisée et non réalisée sur les placements (note 14)	1 498 122	613 800	2 111 922	549 013	224 613	773 626
Quote-part de la participation dans la société en commandite après amortissements (note 7)	(207 924)	-	(207 924)	(236 145)	-	(236 145)
Amortissements des immobilisations	726 486	-	726 486	660 928	-	660 928
Amortissement de l'avantage incitatif	(211 320)	-	(211 320)	(211 320)	-	(211 320)
	3 825 360	109 762	3 935 122	4 901 328	771 183	5 672 511
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	303 833	751 391	1 055 224	1 097 989	340 607	1 438 596
	4 129 193	861 153	4 990 346	5 999 317	1 111 790	7 111 107
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT						
Apport reçu par suite de refinancement de l'hypothèque immobilière de la société en commandite (note 7)	3 500 000	-	3 500 000	-	-	-
Remboursement de capital de la société en commandite (note 7)	500 000	-	500 000	200 000	-	200 000
Acquisition de placements	(41 649 208)	(8 842 906)	(50 492 114)	(12 814 973)	(838 583)	(13 653 556)
Produit de la cession de placements	37 936 515	8 568 507	46 505 022	8 075 000	335 000	8 410 000
Acquisition d'immobilisations	(599 267)	-	(599 267)	(258 233)	-	(258 233)
	(311 960)	(274 399)	(586 359)	(4 798 206)	(503 583)	(5 301 789)
Variation nette de l'encaisse au cours de l'exercice	3 817 233	586 754	4 403 987	1 201 111	608 207	1 809 318
Encaisse à l'ouverture de l'exercice	2 856 185	984 201	3 840 386	1 655 074	375 994	2 031 068
ENCAISSE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	6 673 418	1 570 955	8 244 373	2 856 185	984 201	3 840 386

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), constitué en personne morale selon la *Loi sur le courtage immobilier* RLRQ, c. C-73.2 (la « Loi »), a pour principale mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier par l'application des règles de déontologie et l'inspection des activités des courtiers et des agences en veillant, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la Loi.

Il peut, en outre, dispenser de la formation auprès des courtiers et des dirigeants d'agence, à l'exclusion des cours de formation de base, et décerner les titres visés à l'article 48 de la Loi.

2. Principales méthodes comptables

Les états financiers ont été préparés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif et tiennent compte des principales méthodes comptables suivantes.

Instruments financiers

Les actifs et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur au moment où l'OACIQ devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Par la suite, tous les instruments financiers sont comptabilisés au coût après amortissement, à l'exception des placements, qui sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture. La juste valeur des placements est établie à partir des cours acheteurs. Les fluctuations de la juste valeur, les intérêts gagnés, les intérêts courus, les gains et les pertes réalisés à la cession et les gains et pertes non réalisés sont inclus dans le revenu ou la perte relatif aux placements.

Les coûts de transaction liés aux instruments financiers évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale sont passés en charges au moment où ils sont engagés. Dans le cas des autres instruments financiers, les coûts de transaction sont comptabilisés en augmentation de la valeur comptable de l'actif ou en diminution de la valeur comptable du passif et sont ensuite constatés sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire. Tout escompte ou prime lié à un instrument évalué au coût après amortissement est amorti sur la durée de vie

2. Principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers (suite)

prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire et est comptabilisé en résultat net à titre de produit ou de charge d'intérêts.

Dans le cas des actifs financiers évalués au coût ou au coût après amortissement, l'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il y a des indications de dépréciation et lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

Comptabilité par fonds

Le Fonds d'administration générale est utilisé pour toutes les activités courantes de l'OACIQ. Les produits et les charges afférents à la prestation de services et à l'administration sont présentés dans le Fonds d'administration générale.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (le « Fonds d'indemnisation ») est destiné au paiement des indemnités aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Ce fonds est institué en conformité avec l'article 108 de la Loi. L'actif de ce fonds ne fait pas partie des actifs du Fonds d'administration générale de l'OACIQ et ne peut servir à prendre en charge les obligations de l'OACIQ.

Comptabilité par fonds – FARCIQ

Les modifications à la *Loi sur les assureurs* (RLRQ c. A-32.1) entrées en vigueur le 13 juin 2018 prévoient une gouvernance selon laquelle les affaires d'assurances sont désormais administrées par le conseil d'administration de l'OACIQ. Le traitement des réclamations est par ailleurs assuré par un comité décisionnel qui a été créé conformément à cette loi. Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des titulaires de permis délivrés par l'OACIQ. L'actif de ce fonds constitue une division du patrimoine de l'OACIQ destinée exclusivement aux affaires d'assurance de l'OACIQ. À des fins comptables uniquement, le FARCIQ est considéré comme une entité distincte de l'OACIQ, sans personnalité morale, et les informations financières du

2. Principales méthodes comptables (suite)

Comptabilité par fonds – FARCIQ (suite)

FARCIQ ne sont pas consolidées dans les états financiers de l'OACIQ, mais sont présentées sommairement à la note 15.

Constatation des produits

L'OACIQ applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et si sa réception est raisonnablement assurée.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont comptabilisées au coût et amorties en fonction de leur durée de vie utile estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les durées suivantes :

Équipement informatique	3 ans
Matériel téléphonique	7 ans
Ameublement	10 ans
Améliorations locatives	Durée restante du bail
Logiciels et licences	3 à 7 ans

Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme sont soumis à un test de recouvrabilité lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Cette recouvrabilité est mesurée en comparant la valeur comptable des actifs à la valeur estimative des flux de trésorerie futurs directement rattachés à l'utilisation des actifs. Les actifs dépréciés sont inscrits à leur juste valeur, qui est déterminée principalement en utilisant les estimations des flux de trésorerie futurs actualisés directement rattachés à l'utilisation et à la sortie éventuelle des actifs.

Participation dans une société en commandite

L'OACIQ détient une participation de 50 % dans une société en commandite qui détient l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités.

L'OACIQ a décidé de comptabiliser sa participation dans la société en commandite selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation, ajustée de l'amortissement de l'immeuble locatif calculé selon la méthode linéaire sur une durée de 40 ans.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Participation dans une société en commandite (suite)

Selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation, l'OACIQ comptabilise la participation initialement au coût et ajuste la valeur comptable par la suite en y incluant la quote-part des résultats enregistrés par la société en commandite après l'acquisition, cette quote-part étant calculée selon les règles applicables en matière de consolidation. L'OACIQ prend en compte la quote-part des résultats dans la détermination de son résultat net et, en outre, augmente en compte ou diminue le solde de son compte « Participation ». Enfin, il déduit de la valeur comptable de la participation sa quote-part des distributions versées par l'entité émettrice.

L'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs de l'entité émettrice. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement

postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels des titulaires de permis sont imputés aux résultats sur une base mensuelle et sont répartis en fonction de la durée des permis, qui est de 12 mois. Selon l'article 22 du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*, ils ne sont pas remboursables aux titulaires de permis et seront appliqués aux résultats au cours de l'exercice suivant.

Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus par le locateur sous forme d'avantages incitatifs à la location des locaux, composés d'une allocation pour des améliorations locatives et d'un loyer gratuit. Cet avantage est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée initiale du bail échéant en juillet 2030, soit 20 ans. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Impôts sur les bénéfices

Étant un organisme à but non lucratif aux fins des lois sur les impôts, l'OACIQ n'est pas assujetti aux impôts sur les bénéfices.

Ventilation des charges

Chaque service et chaque activité de l'OACIQ font l'objet d'une codification unique. Les dépenses par activité sont ventilées selon les clés de répartition suivantes :

Au prorata des heures travaillées aux ressources humaines :

- Salaires et charges sociales

Au prorata du nombre d'employés :

- Amortissement
- Assurances
- Entretien et réparations
- Frais de bureau
- Technologies de l'information

Au prorata du nombre de pieds carrés :

- Occupation des locaux

Au prorata des utilisateurs :

- Formations et cotisations
- Déplacements
- Honoraires
- Formulaires
- Publicité et représentation
- Jetons de présence

Au prorata du pourcentage des ventes :

- Frais financiers

Les montants imputés aux diverses activités sont présentés à l'état des résultats et à l'annexe.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Utilisation d'estimations

Dans le cadre de la préparation des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, la direction doit établir des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les montants des produits et des charges constatés au cours de la période visée par les états financiers. Parmi les principales composantes des états financiers qui exigent des estimations de la direction figurent la provision pour créances douteuses, les durées de vie utile estimatives des immobilisations, la provision pour indemnités ainsi que les charges à payer. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

3. Placements

Les placements du Fonds d'administration générale et du Fonds d'indemnisation sont constitués de titres du marché monétaire à court terme et de fonds d'obligations et d'actions.

Les placements sont présentés dans l'actif à court terme étant donné qu'ils sont rachetables en tout temps.

3. Placements (suite)

	2022		2021	
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation
	\$	\$	\$	\$
Coût du marché monétaire, court terme	603 164	94 676	-	-
Coût des fonds d'obligations	11 041 722	6 644 559	16 199 314	6 660 835
Coût des fonds d'actions	11 575 590	1 936 579	4 660 973	1 799 410
	23 220 476	8 675 814	20 860 287	8 460 245
Juste valeur du marché monétaire, court terme	603 164	94 676	-	-
Juste valeur des fonds d'obligations	10 581 609	6 277 503	15 920 944	6 637 959
Juste valeur des fonds d'actions	11 544 064	1 846 752	4 593 322	1 920 373
	22 728 837	8 218 931	20 514 266	8 558 332

4. Comptes débiteurs

	2022	2021
	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE		
Créances d'exploitation	647 828	776 876
Provision pour créances douteuses	(239 456)	(143 635)
	408 372	633 241
Taxes à la consommation	46 020	15 731
Autres	1 457	-
	455 849	648 972

5. Avance interfonds

L'avance interfonds ne porte pas intérêt.

6. Stocks de formulaires

Depuis septembre 2022, l'OACIQ n'utilise plus de formulaires papier donc ne détient plus de stocks de formulaires. Tous les formulaires sont électroniques.

7. Participation dans une société en commandite

La quote-part de l'OACIQ dans les actifs nets de la société en commandite au 31 décembre est la suivante :

	2022	2021
	\$	\$
BILAN		
Actif		
Immeuble locatif au coût amorti (incluant l'écart d'acquisition initial de 2 176 122 \$)	9 744 685	9 848 591
Autres actifs	2 558 673	2 173 432
	12 303 358	12 022 023
Passif		
Emprunts bancaires	11 467 157	7 441 631
Autres passifs	344 770	296 885
	11 811 927	7 738 516
Actif net	491 431	4 283 507
	12 303 358	12 022 023

La quote-part de l'OACIQ dans les résultats nets de la société en commandite pour l'exercice clos le 31 décembre est la suivante :

ÉTAT DES RÉSULTATS		
Produits	1 687 073	1 657 307
Charges	1 177 798	1 119 811
Bénéfice avant amortissement	509 275	537 496
Amortissement	(301 351)	(301 351)
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	207 924	236 145

La quote-part de l'OACIQ dans les flux de trésorerie de la société en commandite pour l'exercice clos le 31 décembre est la suivante :

Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	646 905	774 011
Activités d'investissement	254 127	(867 806)
Activités de financement	128 582	(546 846)
	1 029 614	(640 641)

7. Participation dans une société en commandite (suite)

Les états financiers de la société en commandite sont préparés conformément aux Normes comptables canadiennes pour les entreprises à capital fermé. Il n'y a aucune différence significative résultant de l'application de normes comptables différentes entre la société en commandite et l'OACIQ, à l'exception du fait que la société en commandite n'a comptabilisé aucune charge à titre d'amortissement sur l'immeuble.

Il n'y a aucune opération entre ces deux parties mis à part le paiement du loyer et des frais connexes, d'un montant de 2 136 518 \$ en 2022 (2 061 520 \$ en 2021). Les charges à payer comprennent un montant de néant à payer à la société en commandite au 31 décembre 2022 (10 468 \$ au 31 décembre 2021). Les opérations entre parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange.

Aux 31 décembre 2022 et 2021, l'OACIQ, en tant que commanditaire, et une société (Société Immobilière Galion inc.) cautionnent solidairement la société en commandite pour un emprunt bancaire, à un montant maximal de 7 500 000 \$.

La valeur totale de la participation dans la société en commandite au 31 décembre 2022 s'établit comme suit :

	2022	2021
	\$	\$
SOLDE À L'OUVERTURE	4 283 507	4 247 362
Apport par suite du refinancement hypothécaire de l'immeuble	(3 500 000)	-
Remboursement de capital	(500 000)	(200 000)
Quote-part des résultats nets après amortissements	207 924	236 145
SOLDE À LA CLÔTURE	491 431	4 283 507

8. Immobilisations corporelles

	2022			2021
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE				
Équipement informatique	527 154	192 171	334 983	104 943
Matériel téléphonique	13 198	3 950	9 248	11 144
Ameublement	1 152 901	698 878	454 023	494 665
Améliorations locatives	5 018 324	2 980 506	2 037 818	2 239 220
	6 711 577	3 875 505	2 836 072	2 849 972

Du montant total de l'amortissement des immobilisations de 726 486 \$ (660 928 \$ en 2021), un montant de 494 195 \$ (477 829 \$ en 2021) est présenté distinctement à l'état des résultats du Fonds d'administration générale. Le solde restant est ventilé dans des centres de coût de ce même fonds. L'amortissement est composé de 477 817 \$ (435 773 \$ en 2021) provenant des immobilisations corporelles et de 248 669 \$ (225 155 \$ en 2021) provenant des immobilisations incorporelles.

9. Immobilisations incorporelles

	2022			2021
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE				
Logiciels et licences	1 808 838	641 436	1 167 402	1 280 721

10. Comptes créditeurs et charges à payer

	2022		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	230 838	-	230 838
Frais courus	95 427	6 778	102 205
Salaires et vacances à payer	2 508 763	-	2 508 763
Sommes à remettre à l'État	511 256	-	511 256
	3 346 284	6 778	3 353 062

	2021		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	448 722	-	448 722
Frais courus	165 359	6 778	172 137
Salaires et vacances à payer	2 257 494	-	2 257 494
Sommes à remettre à l'État	612 622	-	612 622
	3 484 197	6 778	3 490 975

11. Provision pour indemnités

Dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, la politique du Fonds d'indemnisation est de comptabiliser une provision de 25 % du montant réclamé. Depuis le 10 mai 2018, l'indemnité maximale payable à même ce fonds est de 100 000 \$ alors que, depuis le 1^{er} mai 2010, ce montant était de 35 000 \$. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du comité d'indemnisation.

12. Engagements

L'OACIQ s'est engagé à louer des bureaux auprès de la société en commandite détenant l'immeuble (note 7) dans lequel l'OACIQ exerce ses activités, en vertu d'un bail qui vient à échéance en juillet 2030. De plus, l'OACIQ a contracté divers engagements, notamment pour le développement de logiciels et l'utilisation des photocopieurs, échéant jusqu'en décembre 2027. Les engagements minimaux futurs s'élèvent à 17 563 563 \$ et comprennent les paiements suivants pour les cinq prochains exercices et par la suite :

	\$
2023	2 414 364
2024	2 193 439
2025	2 256 601
2026	2 346 925
2027	2 346 925
Par la suite	6 005 309

13. Éventualités

Dans le cours normal de ses activités, l'OACIQ est partie à diverses réclamations et l'issue de ces diverses réclamations en cours au 31 décembre 2022 ne peut être déterminée avec certitude. La direction de l'OACIQ est d'avis que le dénouement de ces litiges n'aura aucune influence défavorable importante sur sa situation financière, les résultats de ses activités et ses flux de trésorerie.

14. Revenus de placement (perte)

	2022			2021		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus réinvestis	493 237	194 364	687 601	1 339 973	553 584	1 893 557
Revenus d'intérêts	111 990	672	112 662	9 019	-	9 019
	605 227	195 036	800 263	1 348 992	553 584	1 902 576
Gain réalisé (perte) sur les placements	(1 352 504)	(58 829)	(1 411 333)	297 619	58 932	356 551
Perte non réalisée sur les placements	(145 618)	(554 971)	(700 589)	(846 632)	(283 545)	(1 130 177)
	(1 498 122)	(613 800)	(2 111 922)	(549 013)	(224 613)	(773 626)
REVENUS DE PLACEMENT	(892 895)	(418 764)	(1 311 659)	799 979	328 971	1 128 950

15. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ)

Les états financiers sommaires au 31 décembre 2022 du FARCIQ sont les suivants :

	2022	2021
	\$	\$
BILAN		
Actif	62 517 624	65 708 618
Passif	21 626 018	23 190 784
Surplus cumulé	40 891 606	42 517 834
	62 517 624	65 708 618
ÉTAT DES RÉSULTATS		
Produits	8 490 283	7 852 487
Charges	5 071 114	9 126 297
Bénéfice net (perte nette) de l'exercice	3 419 169	(1 273 810)
Gain non réalisé (perte) sur les titres disponibles à la vente	(4 366 504)	1 857 314
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(678 893)	(1 564 690)
RÉSULTAT GLOBAL	(1 626 228)	(981 186)
FLUX DE TRÉSORERIE		
Activités d'exploitation	1 687 624	681 703
Activités d'investissement	(104 585)	(2 010 942)

15. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) (suite)

Les états financiers du FARCIQ sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS). La principale différence quant à l'application des méthodes comptables entre le FARCIQ et l'OACIQ a trait à la mesure et à la divulgation d'informations concernant les instruments financiers. Le FARCIQ respecte les exigences de présentation des IFRS, tandis que l'OACIQ respecte les exigences de la Partie III du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*.

Certains frais généraux pris en charge par l'OACIQ sont remboursés par le FARCIQ. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, un remboursement de dépenses d'un montant de 2 290 755 \$ (2 176 998 \$ en 2021) a été comptabilisé en contrepartie des charges connexes prises en charge par l'OACIQ.

Au 31 décembre 2022, un montant de 188 254 \$ est à recevoir (224 925 \$ au 31 décembre 2021) du FARCIQ en lien avec ces opérations.

16. Fonds d'indemnisation

	2022	2021
	\$	\$
Indemnités payées au cours de l'exercice	39 425	19 373
Variation nette de la provision pour indemnités	680 439	341 839
	719 864	361 212

17. Instruments financiers

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers de l'OACIQ fluctuent en raison de variations des prix du marché. Le risque de marché comprend le risque de taux d'intérêt et l'autre risque de prix. L'OACIQ est exposé à ces risques comme le décrivent les paragraphes suivants.

Risque de taux d'intérêt

Les placements portent intérêt à taux fixe. Par conséquent, une variation des taux d'intérêt du marché aura une incidence sur la juste valeur des placements.

17. Instruments financiers (suite)

Autre risque de prix

L'autre risque de prix est le risque que la juste valeur ou les flux de trésoreries futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché, autres que celles découlant du risque de taux d'intérêt, que ces variations soient causées par des facteurs propres à l'instrument en cause ou à son émetteur ou par des facteurs touchant tous les instruments financiers similaires négociés sur le marché. L'OACIQ est exposé à l'autre risque de prix par ses placements en actions et en fonds d'actions.

Risque de crédit

L'OACIQ consent du crédit aux titulaires de permis dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et une provision pour créances douteuses est comptabilisée dans l'état de la situation financière.

De plus, le risque de crédit découle du fait que l'OACIQ détient des placements en obligations. De ce fait, il existe un risque qu'un émetteur d'obligations ne s'acquitte pas de ses obligations envers l'OACIQ, ce qui aurait une incidence sur l'actif de celui-ci.

Risque de liquidité

L'objectif de l'OACIQ est de disposer de liquidités suffisantes pour être en mesure de remplir ses obligations financières à leur échéance. L'OACIQ surveille le solde de son encaisse et de ses flux de trésorerie qui découlent de ses activités pour être en mesure de respecter ses engagements. Au 31 décembre 2022, les principaux passifs financiers de l'OACIQ sont les comptes créditeurs et charges à payer.

18. Chiffres correspondants

Certains chiffres correspondants de l'exercice précédent ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation de l'exercice courant.

Annexe

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2022

FORMATION CONTINUE	2022	2021
	\$	\$
PRODUITS		
Formation continue	3 227 800	4 614 731
CHARGES		
Salaires et charges sociales	1 023 195	911 491
Déplacements	856	157
Occupation des locaux	58 952	56 587
Assurances	11 986	8 316
Amortissement	42 351	31 075
Frais de bureau	12 239	9 068
Technologies de l'information	82 032	28 131
Entretien et réparations	2 753	1 889
Honoraires	130 589	199 112
Frais financiers	83 347	113 589
	1 448 300	1 359 415
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	1 779 500	3 255 316

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2022

FORMATION DE BASE ET EXAMENS	2022	2021
	\$	\$
PRODUITS		
Formation de base et examens	2 943 402	2 446 149
CHARGES		
Salaires et charges sociales	720 285	744 773
Déplacements	4 395	4 244
Occupation des locaux	300 025	287 988
Assurances	9 716	7 624
Amortissement	34 330	28 490
Frais de bureau	26 880	24 703
Technologies de l'information	27 297	13 247
Entretien et réparations	2 232	1 732
Honoraires	68 513	56 272
Frais financiers	76 004	60 211
	1 269 677	1 229 284
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	1 673 725	1 216 865

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2022

FORMULAIRES	2022	2021
	\$	\$
PRODUITS		
Vente de formulaires	1 048 708	983 706
CHARGES		
Salaires et charges sociales	54 764	37 499
Formulaires	61 921	58 344
Frais de bureau	608	182
Honoraires	144 780	120 633
Frais financiers	27 080	23 603
	289 153	240 261
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	759 555	743 445

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2022

DISCIPLINE ET SYNDIC	2022	2021
	\$	\$
PRODUITS		
Amendes et débours	354 082	612 455
CHARGES		
Salaires et charges sociales	3 593 063	3 538 581
Jetons de présence	162 883	220 394
Déplacements	2 214	605
Occupation des locaux	365 258	340 142
Assurances	39 666	29 941
Amortissement	140 153	111 885
Frais de bureau	102 111	93 583
Technologies de l'information	111 439	52 022
Entretien et réparations	9 112	6 803
Honoraires	296 248	370 765
Frais financiers	8 911	15 075
	4 831 058	4 779 796
INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES	(4 476 976)	(4 167 341)

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2022

EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGE	2022	2021
	\$	\$
PRODUITS		
Pénalités	33 012	65 980
CHARGES		
Salaires et charges sociales	50 946	68 801
Déplacements	155	1 465
Occupation des locaux	11 176	10 728
Assurances	497	580
Amortissement	1 754	2 169
Frais de bureau	257	423
Technologies de l'information	1 395	1 009
Entretien et réparations	114	132
Honoraires	27 501	17 844
Frais financiers	853	1 624
	94 648	104 775
INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES	(61 636)	(38 795)

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2022

RAYONNEMENT	2022	2021
	\$	\$
PRODUITS		
Rayonnement	144 507	176 637
CHARGES		
Salaires et charges sociales	152 689	106 000
Déplacements	46 154	22 735
Occupation des locaux	47 522	45 615
Assurances	1 507	753
Amortissement	5 324	2 813
Frais de bureau	53 299	58 885
Technologies de l'information	4 233	1 308
Entretien et réparations	346	171
Honoraires	120 094	71 415
Frais financiers	3 731	4 348
Campagne de sensibilisation et représentation	393 691	615 596
	828 590	929 639
INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES	(684 083)	(753 002)

Rapport de l'auditeur indépendant

Au conseil d'administration de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Notre opinion

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (le « Fonds ») au 31 décembre 2022 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).



PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.
1250, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 2500
Montréal (Québec) H3B 4Y1
Tél. : 514 205-5000 • Téléc. : 514 876-1502

Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds, qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2022;
- l'état du résultat et du résultat global pour l'exercice clos à cette date;
- l'état des variations du surplus cumulé pour l'exercice clos à cette date;
- le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
- les notes annexes, qui comprennent les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Indépendance

Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada. Nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre ses activités, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers, pris dans leur ensemble, sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont

considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long du processus. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière ;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre ses activités. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos

conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser ses activités ;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance, entre autres informations, l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers s.n.l./s.e.n.c.r.l.

Montréal (Québec)
Le 22 février 2023

¹ CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A116819

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

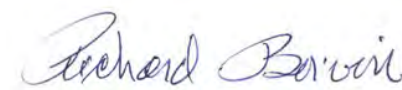
État de la situation financière au 31 décembre 2022

(en dollars canadiens)

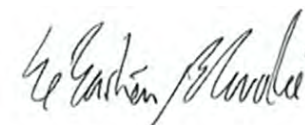
	2022	2021
	\$	\$
ACTIF		
Encaisse	2 675 533	1 092 494
Placements (note 4)	58 304 002	62 172 484
Revenus de placement à recevoir	259 462	300 306
Primes à recevoir et autres comptes débiteurs (note 12)	60 119	92 440
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres (note 7)	39 000	685 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres (note 7)	947 677	1 157 062
Frais payés d'avance	50 391	89 308
Immobilisations corporelles	41 079	31 022
Actifs incorporels	140 361	88 502
	62 517 624	65 708 618
PASSIF		
Comptes créditeurs et charges à payer	846 549	982 592
Primes non acquises	2 454 734	2 205 129
Passif de sinistres (note 7)	18 324 735	20 003 063
	21 626 018	23 190 784
SURPLUS CUMULÉ		
Surplus cumulé à la clôture de l'exercice	40 342 237	36 923 068
Cumul des autres éléments du résultat global	549 369	5 594 766
	40 891 606	42 517 834
	62 517 624	65 708 618

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Approuvé par le conseil,



Richard Boivin, LL.M.
Président du conseil d'administration



Sébastien Boucher-Lavallée, CPA
Président du comité d'audit et de gestion
des risques

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

État du résultat et du résultat global – Exercice clos le 31 décembre 2022

(en dollars canadiens)

	2022	2021
	\$	\$
PRODUITS		
Primes acquises	7 001 149	6 106 654
Primes cédées de réassurance (note 9)	(459 415)	(434 951)
Primes nettes acquises (note 9)	6 541 734	5 671 703
CHARGES		
Sinistres et frais de règlement	3 482 287	7 567 672
Frais généraux (note 11)	1 588 827	1 558 625
	5 071 114	9 126 297
SURPLUS (PERTE) TECHNIQUE	1 470 620	(3 454 594)
REVENUS DE PLACEMENT ET AUTRES REVENUS (NOTE 4)	1 948 549	2 180 784
SURPLUS NET (PERTE NETTE) DE L'EXERCICE	3 419 169	(1 273 810)
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		
Éléments qui seront ultérieurement reclassés en résultat net		
Gain non réalisé (perte) sur titres disponibles à la vente	(4 366 504)	1 857 314
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(678 893)	(1 564 690)
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	(5 045 397)	292 624
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	(1 626 228)	(981 186)

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

État des variations du surplus cumulé – Exercice clos le 31 décembre 2022

(en dollars canadiens)

			2022	2021
	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	36 923 068	5 594 766	42 517 834	43 499 020
Surplus net (perte nette) de l'exercice	3 419 169	-	3 419 169	(1 273 810)
Autres éléments du résultat global de l'exercice	-	(5 045 397)	(5 045 397)	292 624
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	40 342 237	549 369	40 891 606	42 517 834

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

Tableau des flux de trésorerie – Exercice clos le 31 décembre 2022

(en dollars canadiens)

	2022	2021
	\$	\$
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX :		
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT		
Surplus net (perte nette) de l'exercice	3 419 169	(1 273 810)
Ajustements pour :		
Amortissement des immobilisations corporelles	11 334	9 885
Amortissement des actifs incorporels	9 956	-
Amortissement des primes et escomptes sur placements	(22 042)	478 312
Gains réalisés à la cession de placements	(678 893)	(1 564 690)
Revenus de dividendes réinvestis	(454 602)	(202 719)
	2 284 922	(2 553 022)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placement à recevoir	40 845	(41 048)
Primes à recevoir et autres comptes débiteurs	32 321	55 041
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	646 000	(204 000)
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	209 385	(127 272)
Frais payés d'avance	38 917	(64 488)
Comptes créditeurs et charges à payer	(136 043)	(34 568)
Primes non acquises	249 605	380 787
Passif de sinistres	(1 678 328)	3 270 273
	(597 298)	3 234 725
	1 687 624	681 703
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations corporelles	(21 391)	-
Acquisition d'actifs incorporels	(61 815)	(2 184)
Acquisition de placements	(87 974 202)	(93 227 419)
Produit de la cession de placements	87 952 823	91 218 661
	(104 585)	(2 010 942)
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU COURS DE L'EXERCICE	1 583 039	(1 329 239)
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	1 092 494	2 421 733
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	2 675 533	1 092 494

1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a constitué le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (le « Fonds »), lequel est régi par la *Loi sur les assureurs*. L'OACIQ a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds a commencé ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle de l'ensemble des agences et des courtiers immobiliers du Québec, et, jusqu'au 30 avril 2020, des courtiers hypothécaires du Québec. Le siège social du Fonds se situe au 4905, boulevard Lapinière, bureau 2800, à Brossard (Québec) Canada. Le Fonds n'est pas assujetti à la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

2. Base de présentation

Les présents états financiers sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS) en vigueur à la date de publication. La publication des états financiers et des notes annexes a été approuvée par une résolution du conseil d'administration en date du 22 février 2023.

Le Fonds présente les éléments de la situation financière par ordre de liquidité.

3. Principales méthodes comptables

Contrats d'assurance

Les contrats d'assurance sont ceux qui, à leur entrée en vigueur, transfèrent un risque d'assurance important. Le risque d'assurance est transféré lorsque le Fonds consent à indemniser un titulaire de contrat lorsqu'il se produit un événement futur incertain qui affecte celui-ci de façon défavorable. Tous les contrats émis par le Fonds transfèrent un risque d'assurance important et sont, par conséquent, traités comme des contrats d'assurance.

Passif de sinistres

Le passif de sinistres comprend les sinistres et les frais de règlement non réglés (« sinistres non réglés »). Lors de la réception de tout avis de réclamation, les sinistres et frais de règlement sont soumis à une estimation du coût net ultime, dossier par dossier, puis réévalués à mesure que d'autres renseignements sont obtenus. Ils comprennent une provision pour tenir compte de l'évolution future des sinistres, incluant les sinistres survenus mais non déclarés, ainsi qu'une provision pour écarts défavorables comme le

3. Principales méthodes comptables (suite)

Passif de sinistres (suite)

veulent les pratiques actuarielles reconnues au Canada. Les sinistres non réglés tiennent compte de la valeur temporelle de l'argent et sont donc actualisés au taux du marché des actifs investis sous-jacents. Un actuaire externe, nommé par le conseil d'administration, évalue le caractère suffisant du passif de sinistres en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

Primes non acquises

Les primes souscrites sont reportées à titre de primes non acquises et constatées comme produits au prorata de la durée des polices sous-jacentes. Les primes non acquises sont calculées en fonction de la tranche non échue des primes souscrites au prorata.

Réassurance

Les sinistres sont présentés à l'état du résultat et du résultat global, déduction faite des montants pris en charge par les réassureurs. Les montants estimatifs à recouvrer des réassureurs sur les sinistres non réglés et les montants estimatifs à payer pour les sinistres sont comptabilisés séparément.

Le montant à recouvrer des réassureurs est évalué de la même façon que le sont les sinistres non réglés et est inscrit en prenant en compte la valeur temporelle de l'argent.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse. Les revenus d'intérêts sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont constatés lorsqu'ils sont gagnés et inclus dans l'état du résultat et du résultat global, dans les revenus de placement et autres revenus.

Instruments financiers

Les instruments financiers sont composés des actifs financiers disponibles à la vente et des prêts et créances.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers qui sont désignés comme étant disponibles à la vente ou qui ne sont pas classés dans les prêts et créances, dans les placements détenus jusqu'à leur échéance ou dans les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Les actifs financiers disponibles à la vente sont acquis pour une période indéfinie et peuvent être vendus pour répondre à des besoins de liquidités.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers (suite)

Les placements, tous classés dans la catégorie « disponibles à la vente » (DAV), sont comptabilisés à la juste valeur à l'état de la situation financière à la date de la transaction, et les variations de la juste valeur sont enregistrées en tant qu'autres éléments du résultat global jusqu'à ce que l'actif financier soit cédé ou qu'il ait subi une baisse de valeur autre que temporaire. Les coûts de transaction liés aux instruments financiers sont capitalisés et, pour les obligations, sont amortis sur la durée de l'instrument selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Durant la détention sans perte de valeur autre que temporaire d'un actif DAV, les gains et les pertes ne sont pas constatés dans les résultats de l'exercice. Lorsque l'actif est cédé ou qu'il subit une baisse de valeur autre que temporaire, le gain ou la perte est constaté à l'état du résultat et du résultat global, dans les revenus de placement et autres revenus et, en conséquence, le montant est soustrait des autres éléments du résultat global. Les gains et les pertes réalisés sur la vente d'actifs DAV sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Les actifs financiers classés comme prêts et créances et détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût après amortissement. L'encaisse, les revenus de placement à recevoir, les primes à recevoir et autres comptes débiteurs et les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres sont classés comme prêts et créances.

Passifs financiers au coût après amortissement

Les passifs financiers, composés des comptes créditeurs et charges à payer, sont comptabilisés au coût après amortissement.

Juste valeur des instruments financiers

Conformément à IFRS 7 *Instruments financiers – information à fournir*, pour les instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état de la situation financière, le Fonds classe ses évaluations de la juste valeur selon une hiérarchie à trois niveaux décrites ci-dessous :

Niveau 1 – Technique d'évaluation basée sur les prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;

3. Principales méthodes comptables (suite)

Juste valeur des instruments financiers (suite)

Niveau 2 – Technique d'évaluation pour laquelle toutes les données qui ont une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée sont observables, directement ou indirectement ;

Niveau 3 – Technique d'évaluation utilisant des données ayant une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée et qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

Constataion des produits et des charges relatifs aux instruments financiers

La méthode d'amortissement de l'intérêt effectif est utilisée pour tous les coûts de transaction ajoutés au coût d'acquisition d'un instrument financier et pour les primes ou les escomptes gagnés ou engagés sur les instruments financiers DAV. Les revenus d'intérêts sont constatés à mesure qu'ils sont gagnés.

Détermination de la juste valeur des instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché.

Après la comptabilisation initiale, les justes valeurs sont déterminées en fonction de l'information disponible. Les justes valeurs des instruments financiers sont déterminées selon le cours de clôture pour les obligations et à leur valeur liquidative pour les parts de fonds communs de placement.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé. Les taux d'amortissement sont établis de manière à amortir le coût des actifs sur leur durée de vie utile. La méthode linéaire est utilisée selon les durées suivantes :

Système téléphonique	3 ans
Mobilier et équipement	5 ans
Matériel informatique	3 ans

3. Principales méthodes comptables (suite)

Actifs incorporels

Les actifs incorporels sont comptabilisés au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, et sont composés de logiciels d'application et de logiciels d'exploitation. L'amortissement est fondé sur la durée de vie utile des logiciels, soit cinq ans, et est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait être supérieure à leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs attendus d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. Le montant de la perte de valeur représente l'écart net entre la valeur comptable et la valeur recouvrable et est imputé à l'état du résultat et du résultat

global, le cas échéant. Au cours de l'exercice courant et des exercices précédents, aucune immobilisation corporelle ni aucun actif incorporel n'ont fait l'objet d'une dépréciation.

Normes émises, mais non encore en vigueur

À la date d'approbation des présents états financiers, les interprétations suivantes avaient été publiées, mais n'étaient pas encore entrées en vigueur :

A. IFRS 9 *Instruments financiers*

Le 25 juillet 2014, l'International Accounting Standards Board (IASB) a mené à leur terme des éléments de ses mesures visant à répondre à la crise financière en apportant d'autres modifications à IFRS 9 *Instruments financiers* portant sur i) les révisions de son modèle de classement et d'évaluation, et ii) un modèle unique et prospectif de dépréciation fondé sur les pertes attendues.

Ces modifications d'IFRS 9 présentent un modèle logique de classement des actifs financiers, fondé sur les caractéristiques des flux de trésorerie et le modèle économique dans lequel l'actif est détenu. Ce modèle unique fondé sur des principes remplacera les dispositions actuelles fondées sur des règles généralement considérées comme très

3. Principales méthodes comptables (suite)

Normes émises, mais non encore en vigueur (suite)

A. IFRS 9 *Instruments financiers* (suite)

complexes et difficiles à appliquer. La nouvelle norme comprend également un modèle de dépréciation unique pour tous les instruments financiers.

La version modifiée d'IFRS 9 comprend un nouveau modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues, qui exigera la comptabilisation plus rapide des pertes de crédit attendues. Plus particulièrement, il faudra comptabiliser les pertes de crédit attendues à partir du moment où les instruments financiers sont comptabilisés et comptabiliser plus rapidement les pertes sur créances attendues sur la durée de vie totale. Pour plus de renseignements, on doit se référer à la section IFRS 4 *Contrats d'assurance* ci-dessous.

B. IFRS 4 *Contrats d'assurance*

L'IASB a publié, en septembre 2016, des amendements à la norme IFRS 4 *Contrats d'assurance*, qui visent à résoudre les préoccupations des assureurs et des organisations qui les représentent concernant les dates d'entrée en vigueur

différentes d'IFRS 9 *Instruments financiers* au 1^{er} janvier 2018 et de la nouvelle norme IFRS attendue sur les contrats d'assurance.

Les amendements permettent, sans toutefois l'exiger, à une entité qui émet des contrats d'assurance d'effectuer un choix entre deux options. La première option consiste à appliquer une exemption temporaire pour continuer d'utiliser la norme IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* plutôt qu'IFRS 9 pour les exercices ouverts avant le 1^{er} janvier 2023 si l'entité n'a pas préalablement appliqué IFRS 9 et si ses activités prédominantes sont liées à l'assurance. La deuxième option permet à une entité d'appliquer l'approche par superposition aux actifs financiers désignés qui sont admissibles selon certains critères spécifiques en reclassant, entre le résultat net et les autres éléments du résultat global, la différence entre le montant présenté dans le résultat net selon IFRS 9 et le montant qui aurait été présenté dans le résultat net si l'entité avait appliqué IAS 39 pour ces actifs.

Le Fonds a choisi d'appliquer l'exemption temporaire pour continuer d'utiliser IAS 39, soit le report de la date d'application d'IFRS 9 au 1^{er} janvier 2023.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Normes émises, mais non encore en vigueur (suite)

C. IFRS 17 *Contrats d'assurance*

L'IASB a publié, en mai 2017, IFRS 17 *Contrats d'assurance*, qui remplacera la norme actuelle IFRS 4 *Contrats d'assurance*. IFRS 17 comprend les exigences relatives à la comptabilisation, à l'évaluation, à la présentation et aux informations à fournir applicables à tous les contrats d'assurance.

IFRS 17 exige que le passif des contrats d'assurance soit évalué selon un modèle général fondé sur la valeur actuelle. Ce modèle général est basé sur l'utilisation des hypothèses à la date de clôture pour estimer le montant, le calendrier et l'incertitude des flux de trésorerie futurs et prend en compte les taux d'intérêt du marché et les incidences des options et des garanties des assurés. En outre, les entités ont la possibilité d'utiliser un modèle d'évaluation simplifié (méthode de répartition des primes) pour les contrats de courte durée qui est similaire à l'approche actuelle.

En juin 2020, l'IASB a publié des modifications à IFRS 17, dont le report de deux ans de la date d'entrée en vigueur, soit aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. Le Fonds évalue actuellement l'incidence de l'adoption d'IFRS 17.

Estimations et hypothèses comptables importantes

La valeur comptable de certains actifs et passifs est souvent déterminée en fonction d'estimations et d'hypothèses portant sur des événements futurs. Les principales estimations et hypothèses qui présentent un risque significatif d'entraîner un rajustement important de la valeur comptable de certains actifs et passifs au cours de la prochaine période annuelle de présentation de l'information financière sont relatives à l'évaluation du passif de sinistres.

Le coût ultime du passif de sinistres est estimé au moyen de techniques actuarielles appropriées en matière d'évaluation prospective des sinistres, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada.

La principale hypothèse servant de fondement à ces techniques consiste à supposer que l'expérience en matière de sinistres d'une société peut servir à prévoir l'évolution future des sinistres et, par conséquent, le coût ultime de leur règlement. Ces méthodes extrapolent donc l'évolution des pertes payées et subies, les coûts moyens de règlement par sinistre et le nombre de sinistres en fonction de l'évolution observée durant les exercices précédents et de la sinistralité escomptée. L'évolution passée des sinistres est principalement analysée par année de survenance, mais

3. Principales méthodes comptables (suite)

Estimations et hypothèses comptables importantes (suite)

cette analyse peut être précisée par région, par secteur d'activité et par type de sinistre. Les sinistres importants font habituellement l'objet d'une analyse distincte; une provision équivalant au montant estimé par l'expert en sinistres étant constituée, où ils font l'objet de projections distinctes pour tenir compte de leur évolution future. Dans la plupart des cas, aucune hypothèse explicite n'est posée quant aux taux éventuels d'inflation des sinistres ou aux ratios des sinistres. Les hypothèses utilisées sont plutôt celles qui sont implicites dans les antécédents en matière de sinistres et sur lesquelles sont fondées les projections. On utilise un jugement qualitatif supplémentaire pour évaluer dans quelle mesure les tendances passées pourraient ne pas s'appliquer à l'avenir afin d'établir le coût ultime estimé de règlement des sinistres, qui présente le résultat le plus vraisemblable parmi tous les résultats possibles, en tenant compte de toutes les incertitudes en cause.

4. Placements

Un instrument financier est considéré comme coté sur un marché actif (niveau 1) si des cours pour ce dernier sont aisément et régulièrement disponibles auprès d'une Bourse, d'un courtier, d'un négociateur, d'un secteur d'activité, d'un service d'évaluation des prix ou d'un organisme de réglementation, et que ces prix représentent des transactions réelles et intervenant régulièrement sur le marché dans des conditions de concurrence normale. Lorsqu'un marché actif coté existe, les justes valeurs des actifs financiers sont fondées sur les cours de clôture pour les obligations et sur la valeur liquidative pour les parts de fonds communs de placement.

En l'absence d'un marché actif, les justes valeurs sont fondées sur des données autres que les cours qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement (niveau 2). Ces données incluent les taux du marché en vigueur pour les instruments possédant des caractéristiques et des profils de risque similaires, le cours de clôture

4. Placements (suite)

à la date de la transaction la plus récente assujettie aux rajustements des liquidités ou le cours moyen des courtiers lorsque les transactions sont trop rares pour constituer un marché actif. Plus précisément, la juste valeur des obligations est déterminée par l'actualisation des flux monétaires générés par l'obligation sur sa durée de détention. Le taux d'actualisation utilisé reflète le risque de crédit d'instruments comportant le même profil de risque que l'obligation évaluée à la date de présentation de l'information financière. En ce qui concerne les parts de fonds communs de placement, leur juste valeur est fondée sur leur valeur liquidative.

Certains instruments financiers pour lesquels les justes valeurs ne sont pas fondées sur les données de marché observables doivent être évalués en utilisant une technique d'évaluation ou un modèle fondé sur des hypothèses qui ne sont pas soutenues par les prix découlant des transactions courantes dans les marchés pour le même instrument ni fondées sur des données observables de marché (niveau 3). Le Fonds ne détient aucun titre catégorisé en tant que niveau 3 aux 31 décembre 2022 et 2021. Il n'y a pas eu de transfert entre le niveau 1 et le niveau 2 au cours des exercices.

La répartition des instruments financiers du Fonds entre les niveaux susmentionnés est présentée ci-après.

4. Placements (suite) – Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

	2022			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	3 737 579	-	3 737 579
Obligations des gouvernements provinciaux	-	5 269 442	-	5 269 442
Obligations des gouvernements municipaux	-	13 066 815	-	13 066 815
Obligations de sociétés	-	18 035 956	-	18 035 956
Fonds de placement	-	18 194 210	-	18 194 210
	-	58 304 002	-	58 304 002

	2021			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	6 519 840	-	6 519 840
Obligations des gouvernements provinciaux	-	10 914 460	-	10 914 460
Obligations des gouvernements municipaux	-	15 166 653	-	15 166 653
Obligations de sociétés	-	15 868 042	-	15 868 042
Fonds de placement	-	13 703 489	-	13 703 489
	-	62 172 484	-	62 172 484

4. Placements (suite) – Échéance des placements

	2022				
	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	374 536	2 195 782	1 167 261	-	3 737 579
Obligations des gouvernements provinciaux	892 098	3 223 999	1 153 345	-	5 269 442
Obligations des gouvernements municipaux	2 584 521	10 379 339	102 955	-	13 066 815
Obligations de sociétés	925 388	13 877 047	3 233 521	-	18 035 956
Fonds de placement	-	-	-	18 194 210	18 194 210
	4 776 543	29 676 167	5 657 082	18 194 210	58 304 002

	2021				
	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	6 131 652	388 188	-	6 519 840
Obligations des gouvernements provinciaux	-	8 132 242	2 782 218	-	10 914 460
Obligations des gouvernements municipaux	4 699 917	10 249 491	217 245	-	15 166 653
Obligations de sociétés	974 072	12 517 910	2 376 060	-	15 868 042
Fonds de placement	-	-	-	13 703 489	13 703 489
	5 673 989	37 031 295	5 763 711	13 703 489	62 172 484

4. Placements (suite) – Gains non réalisés (pertes) sur placements

	2022			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	3 839 132	5 155	(106 708)	3 737 579
Obligations des gouvernements provinciaux	5 452 624	5 398	(188 580)	5 269 442
Obligations des gouvernements municipaux	13 531 241	27 705	(492 131)	13 066 815
Obligations de sociétés	18 804 247	13 022	(781 313)	18 035 956
Fonds de placement	16 127 387	2 589 006	(522 183)	18 194 210
	57 754 631	2 640 286	(2 090 915)	58 304 002

	2021			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	6 499 263	46 048	(25 471)	6 519 840
Obligations des gouvernements provinciaux	10 870 969	114 568	(71 077)	10 914 460
Obligations des gouvernements municipaux	15 151 145	111 560	(96 091)	15 166 614
Obligations de sociétés	15 945 942	31 193	(109 054)	15 868 081
Fonds de placement	8 110 399	5 593 090	-	13 703 489
	56 577 718	5 896 459	(301 693)	62 172 484

4. Placements (suite) – Détails des revenus de placement et autres revenus

	2022	2021
	\$	\$
Intérêts	1 018 400	1 108 631
Dividendes	454 602	202 719
Variation de la prime (escompte) sur obligation	22 042	(478 312)
Gains réalisés à la cession de placements	678 893	1 564 690
Frais de gestion	(225 388)	(216 944)
	1 948 549	2 180 784

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers

La gestion des placements du Fonds est confiée à deux gestionnaires externes, lesquels doivent suivre la politique de placement adoptée par le conseil d'administration. La direction s'assure du respect des lignes directrices. Le portefeuille de placement est entièrement investi dans des marchés bien établis, actifs et liquides.

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison de variations des cours du marché. Le risque de marché comprend trois types de risque : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et le risque de prix lié au marché. La politique de placement du Fonds établit des principes et des limites à l'égard de ces risques. Le comité d'audit et de gestion des risques surveille régulièrement la conformité avec la politique de placement.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Risque de change

Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier libellé en devises fluctue en raison de la variation des taux de change. Tous les instruments financiers du Fonds étant émis en dollars canadiens, le Fonds n'est pas soumis au risque de change.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque qu'une fluctuation des taux d'intérêt ait une incidence négative sur la situation financière du Fonds, laquelle survient lorsque les taux d'intérêt augmentent sur le marché. Ce risque est une composante importante du risque de marché et provient des activités d'assurance de dommages du Fonds ainsi que des portefeuilles de placement qu'il détient. Le Fonds a adopté une politique sur la gestion intégrée des risques qui tient compte du risque de taux d'intérêt.

Une variation dans les taux d'intérêt aurait une incidence sur les états financiers, de sorte qu'une variation de 1 % des taux d'intérêt entraînerait une augmentation ou une diminution des revenus de placement de 401 098 \$ (484 690 \$ au 31 décembre 2021).

Risque de prix lié au marché

Le risque de prix lié aux marchés boursiers découle de l'incertitude liée à la juste valeur des actifs négociés sur les marchés boursiers. La politique de placement du Fonds ne permet d'acquérir qu'un maximum de 30 % de la valeur marchande du portefeuille total en titres négociés sur les marchés boursiers, et ce, en vue de bonifier le rendement-risque, sous réserve des exigences de capital requis. Au 31 décembre 2022, le Fonds détient indirectement des parts de fonds et 18 194 210 \$ (13 703 489 \$ au 31 décembre 2021) de titres négociés sur les marchés boursiers. En conséquence, une variation de 1 % de la juste valeur de ces actifs aurait un impact de 181 942 \$ (137 035 \$ au 31 décembre 2021) sur le résultat global du Fonds.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait le Fonds à subir une perte financière. Le risque de crédit porte principalement sur les titres à revenu fixe, soit la majorité du portefeuille d'investissement.

La politique de placement du Fonds encadre les qualités des titres qui peuvent être détenus, et les gestionnaires sont tenus de déposer périodiquement un rapport de conformité à cet égard. De plus, il est prévu que le Fonds ne pourra investir plus de 50 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans des titres de sociétés. Il n'investira pas plus de 5 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans les titres de sociétés cotées BBB ou moins. Le Fonds n'investira pas plus de 10 % du portefeuille de titres à revenu fixe dans une même entité émettrice.

Le Fonds évalue la solidité financière du réassureur avant de signer tout contrat avec le réassureur et surveille régulièrement sa situation. En outre, le Fonds exige une notation

minimale de son réassureur. Le réassureur a une notation minimale de A+ (A+ au 31 décembre 2021). L'agence de notation utilisée est AM Best.

Les tableaux à la page suivante présentent la juste valeur des obligations des gouvernements et des obligations de sociétés selon la nomenclature de l'agence de notation.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

	2022					
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)					
Obligations du gouvernement fédéral	3 737	-	-	-	-	3 737
Obligations des gouvernements provinciaux	-	5 111	158	-	-	5 269
Obligations des gouvernements municipaux	-	-	-	-	13 067	13 067
Obligations de sociétés	1 341	7 621	6 404	2 669	-	18 035

	2021					
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)					
Obligations du gouvernement fédéral	6 519	-	-	-	-	6 519
Obligations des gouvernements provinciaux	-	10 717	197	-	-	10 914
Obligations des gouvernements municipaux	-	-	-	-	15 167	15 167
Obligations de sociétés	1 044	5 421	6 868	2 535	-	15 868

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

	2022	2021
	\$	\$
Encaisse	2 675 533	1 092 494
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et des municipalités	22 073 836	32 600 953
Obligations de sociétés	18 035 956	15 868 042
Revenus de placement à recevoir	259 462	300 306
Primes à recevoir et autres comptes débiteurs	60 119	92 440
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	39 000	685 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	947 677	1 157 062
	44 091 583	51 796 297

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Concentration du risque de crédit

La concentration du risque de crédit survient soit lorsqu'un certain nombre d'emprunteurs ou de contreparties qui exercent des activités similaires sont situés dans le même secteur géographique ou qu'ils ont des caractéristiques économiques comparables. Un changement des conditions économiques, politiques ou autres pourrait influencer de la même façon sur leur capacité de remplir leurs engagements contractuels. Les actifs investis du Fonds pourraient être sensibles aux changements touchant un type d'industries en particulier. Tous les titres détenus sont émis au Canada.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires pour respecter ses engagements de trésorerie relativement à des instruments financiers. Afin de gérer ses exigences de trésorerie, le Fonds conserve une tranche de ses actifs investis sous forme de titres liquides. Aux 31 décembre 2022 et 2021, les passifs financiers viennent tous à échéance au cours de l'exercice suivant.

Risque de flux de trésorerie

Le risque de flux de trésorerie est le risque de fluctuation des flux de trésorerie futurs associés à un instrument financier monétaire. Le Fonds réduit ce risque en appariant autant que possible les entrées monétaires des placements aux sorties monétaires des sinistres réglés.

Juste valeur

Les justes valeurs de l'encaisse, des revenus de placement à recevoir, des primes à recevoir et autres comptes débiteurs, des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres et des comptes créditeurs et charges à payer correspondent approximativement à leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

6. Risque d'assurance

Risque d'assurance et gestion

Le Fonds souscrit des contrats d'assurance responsabilité aux agences et aux courtiers immobiliers du Québec. Le risque lié aux contrats d'assurance comprend surtout le risque associé aux éléments suivants :

- La tarification et la souscription ;
- La fluctuation du calendrier, de la fréquence et de la gravité des sinistres relativement aux prévisions ;
- Une protection de réassurance inadéquate.

A. Souscription

Les polices couvrent généralement une période de 12 mois et elles ont une date de renouvellement qui est le 1^{er} mai de chaque année. Les activités du secteur de l'assurance sont de nature cyclique : le secteur réduit généralement les tarifs d'assurance après des périodes de rentabilité accrue, tandis qu'il accroît généralement les tarifs après les périodes de perte soutenue. La rentabilité du Fonds a

tendance à suivre ce modèle de marché cyclique. En outre, le Fonds est à risque à l'égard des changements dans la législation de l'assurance professionnelle et de la conjoncture économique.

Afin de surveiller correctement la propension au risque du Fonds, le prix de la prime annuelle est établi en utilisant un rendement interne sur le modèle des capitaux propres et un modèle des capitaux établi en fonction des risques de l'Autorité des marchés financiers (AMF). La prime annuelle a été établie à 407 \$ en 2022 comparativement à 390 \$ en 2021 pour les courtiers immobiliers et les agences. De plus, la limite de la garantie offerte aux assurés est demeurée au même montant (note 8).

Le comité d'audit et de gestion des risques surveille le profil de risque global du Fonds, cherchant à atteindre un équilibre entre le risque, le rendement et le capital, et détermine les politiques concernant le cadre de gestion du risque du Fonds. Le comité a pour mandat d'identifier, d'évaluer et de surveiller les risques et d'éviter les risques excédant le niveau de tolérance au risque du Fonds.

6. Risque d'assurance (suite)

Risque d'assurance et gestion (suite)

B. Gestion du processus d'indemnisation et réassurance

Un objectif du Fonds est de s'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi pour couvrir les paiements des sinistres futurs. Le succès du Fonds dépend de sa capacité d'évaluer adéquatement le risque associé aux contrats d'assurance souscrits par le Fonds. Le Fonds établit le passif de sinistres afin de couvrir le passif estimé pour le paiement de tous les sinistres et les frais de règlement des sinistres engagés à l'égard des contrats d'assurance souscrits par le Fonds. Le passif de sinistres ne représente pas un calcul exact du passif. Il représente plutôt les estimations du Fonds quant aux paiements d'indemnités et aux frais de règlement des sinistres ultimes prévus. L'inflation prévue est prise en considération au moment de l'estimation du passif de sinistres, ce qui réduit d'autant le risque lié à l'inflation.

Sous l'égide du comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP), des politiques rigoureuses d'examen des sinistres sont en place afin d'évaluer les nouveaux sinistres et les sinistres en cours. En outre, des examens détaillés réguliers des procédures de traitement des sinistres réduisent l'exposition au risque du Fonds. Qui plus est, le Fonds a pour politique de gérer activement et d'intenter rapidement le règlement des réclamations, afin de réduire son exposition aux situations futures imprévues qui pourraient nuire à ses activités. Le CDARP analyse les sinistres et les questions litigieuses afin de s'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi.

6. Risque d'assurance (suite)

Risque d'assurance et gestion (suite)

C. Sensibilité au risque d'assurance (suite)

La principale hypothèse servant de fondement aux estimations du passif de sinistres est que les sinistres futurs suivront une évolution semblable à celle des sinistres passés.

Les estimations du passif de sinistres sont aussi fondées sur divers facteurs quantitatifs et qualitatifs, dont :

- les coûts moyens de règlement par sinistre, y compris les frais de traitement des sinistres ;
- la moyenne des sinistres par année de survenance ;
- les tendances quant à l'ampleur et à la fréquence des sinistres.

La majeure partie ou la totalité des facteurs qualitatifs n'est pas directement quantifiable, particulièrement de manière prospective, et les effets de ces facteurs et de facteurs imprévus pourraient porter atteinte à la capacité d'évaluer précisément le risque des contrats d'assurance que le Fonds souscrit. En outre, il pourrait y avoir un délai, parfois de quelques années, entre le moment où survient un sinistre et celui où il est déclaré au Fonds, et des délais additionnels entre le moment où il est déclaré et le règlement final du sinistre.

Le Fonds affine ses estimations relatives au passif de sinistres de manière régulière à mesure que les sinistres sont déclarés et réglés. Établir un niveau approprié de passif de sinistres est un processus incertain en soi et les politiques liées à ce processus sont surveillées par le CDARP.

7. Passif de sinistres

Les provisions actuarielles sont établies de manière à refléter l'estimation du plein montant du passif associé à tous les engagements au titre des polices d'assurance en date de l'état de la situation financière, incluant les sinistres survenus, mais non déclarés (SSND). Le montant ultime du règlement du passif différera des meilleures estimations pour diverses raisons, notamment l'obtention de renseignements supplémentaires sur les faits et circonstances liés aux sinistres.

Sinistres non réglés et sommes à recouvrer des réassureurs

L'établissement de la provision pour les sinistres non réglés ainsi que la détermination du montant à recouvrer des réassureurs au titre des sinistres non réglés sont fondés sur des techniques actuarielles établies qui requièrent l'utilisation d'hypothèses telles que l'évolution des sinistres et les statistiques de paiement, les taux futurs de fréquence et de gravité des sinistres, l'inflation ainsi que d'autres facteurs.

Les sinistres non réglés ont été réduits d'un montant net de 1 040 312 \$ au 31 décembre 2022 (314 898 \$ au 31 décembre 2021) pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 4,04 % (1,33 % en 2021) a été appliqué aux statistiques de règlement sous-jacentes. La provision pour écarts défavorables a augmenté les sinistres non réglés d'un montant net de 2 073 985 \$ au 31 décembre 2022 (2 085 451 \$ au 31 décembre 2021).

Primes non acquises

Les primes non acquises sont calculées au prorata d'après la tranche non échue des primes souscrites. Ce montant doit être suffisant pour couvrir tous les coûts futurs relatifs à la portion non expirée des polices en vigueur au 31 décembre. Les risques futurs à provisionner comprennent les sinistres et frais de règlement, les frais d'administration des polices et le coût de la réassurance se rapportant à ces polices. Advenant le cas où les primes non gagnées seraient insuffisantes pour couvrir ces coûts, le Fonds serait dans l'obligation d'inscrire un passif correspondant à la déficience.

7. Passif de sinistres (suite)

Sensibilité aux taux d'intérêt

Étant donné que la valeur temporelle de l'argent est prise en compte pour établir les sinistres non réglés, une augmentation ou une diminution du taux d'actualisation entraînerait respectivement une diminution ou une augmentation de la charge pour sinistres non réglés. Ainsi, une augmentation de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la baisse de 270 802 \$ (263 288 \$ au 31 décembre 2021) sur la valeur des sinistres non réglés en date de l'état de la situation financière, alors qu'une diminution de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la hausse de 280 981 \$ (272 487 \$ au 31 décembre 2021) sur la valeur des sinistres non réglés en date de l'état de la situation financière.

Évolution des sinistres des années antérieures

Le tableau suivant montre les estimations des sinistres cumulatifs survenus, y compris les SSND, pour les neuf dernières années de survenance, et l'évolution subséquente ainsi que les paiements cumulatifs à ce jour. Cette évaluation est fondée sur les règlements réels complets ou partiels des sinistres en vertu des contrats d'assurance, ainsi que sur les estimations courantes du passif de sinistres pour les sinistres non encore réglés ou non encore déclarés.

7. Passif de sinistres (suite) – Estimation des sinistres encourus ultimes

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
À la fin de l'exercice de souscription	5 283 626	4 749 235	5 407 964	4 615 194	4 948 557	5 524 969	4 951 093	4 633 002	5 183 831	5 125 000	
Un an après	4 069 840	4 607 025	5 439 827	4 137 714	4 713 490	4 865 831	4 346 239	4 636 332	4 209 571		
Deux ans après	3 301 052	4 552 032	5 138 710	3 604 401	4 530 731	5 004 617	4 902 516	4 362 997			
Trois ans après	3 288 660	4 561 616	5 048 986	3 671 419	4 240 115	5 090 961	4 493 315				
Quatre ans après	3 347 492	4 254 503	5 012 496	3 525 675	4 323 830	4 749 574					
Cinq ans après	3 005 507	4 314 815	5 057 232	3 619 370	4 174 882						
Six ans après	2 943 504	4 266 301	5 267 637	3 538 170							
Sept ans après	2 909 086	4 235 814	5 015 604								
Huit ans après	2 913 444	4 024 027									
Neuf ans après	2 890 807										
Estimation des sinistres encourus ultimes	2 890 807	4 024 027	5 015 604	3 538 170	4 174 882	4 749 574	4 493 315	4 362 997	4 209 571	5 125 000	42 583 947
Sinistres réglés	2 890 807	4 024 027	4 980 105	3 464 413	3 258 585	3 747 999	2 804 308	2 032 945	1 412 997	443 400	29 059 586
Sinistres non réglés	-	-	35 499	73 757	916 297	1 001 575	1 689 007	2 330 052	2 796 574	4 681 600	13 524 361
Effet de l'actualisation et des marges											861 310
Autres											2 991 387
SINISTRES NON RÉGLÉS FINAUX											17 377 058

Note : Ce tableau a été diminué des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 947 677 \$.

7. Passif de sinistres (suite) – Évolution du passif net de sinistres

	2022			2021		
	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)			(en milliers de dollars)		
SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	18 846	685	18 161	15 703	481	15 222
Variation des pertes et des frais estimatifs dans le cas des sinistres subis au cours des exercices précédents	(3 887)	(316)	(3 571)	891	229	662
Pertes et frais relatifs aux sinistres subis durant l'exercice en cours	7 205	-	7 205	7 184	-	7 184
Moins les recouvrements reçus (sommes versées) à l'égard des sinistres subis						
Durant l'exercice en cours	(1 097)	-	(1 097)	(1 085)	-	(1 085)
Au cours des exercices précédents	(3 690)	(330)	(3 360)	(3 847)	(25)	(3 822)
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	17 377	39	17 338	18 846	685	18 161

Note : Ce tableau a été diminué des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 947 677 \$ (1 157 062 \$ en 2021).

8. Réassurance

La limite de garantie offerte par le Fonds est de 2 000 000 \$ par sinistre, par assuré, et est assujettie à une limite annuelle de 2 000 000 \$.

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds réassure une portion des risques assumés dans le but de limiter ses pertes advenant la survenance de sinistres majeurs ou une fréquence très élevée de sinistres.

Les modalités de l'entente peuvent varier d'un exercice à l'autre.

La réassurance offre une protection globale annuelle de 11 000 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds de 6 000 000 \$, du 1^{er} janvier 2022 au 1^{er} janvier 2023.

9. Primes nettes acquises

	2022	2021
	\$	\$
Primes brutes souscrites	7 250 753	6 487 441
Primes cédées de réassurance	(459 415)	(434 951)
Primes nettes souscrites	6 791 338	6 052 490
Variation des primes non acquises	(249 604)	(380 787)
PRIMES NETTES ACQUISES	6 541 734	5 671 703

Les primes nettes acquises n'ont pas été diminuées d'une provision pour créances douteuses en 2022 et en 2021, établie à partir d'une analyse globale des primes à recevoir en fin d'exercice de façon à déterminer celles qui, selon toutes probabilités, ne seront pas encaissées. Cela s'explique par le fait que la facturation de la prime d'assurance et celle de la cotisation annuelle à l'OACIQ sont unifiées. Tant que l'OACIQ n'a pas perçu la prime auprès de l'assuré, ce dernier n'est pas couvert, ce qui justifie l'absence de créances douteuses.

10. Capital requis

Le capital requis est régi par l'AMF. Ainsi, le cadre de suffisance du capital fondé sur les risques est basé sur l'évaluation du risque des actifs, des passifs liés aux polices et des règlements structurés, des lettres de crédit, des instruments dérivés et des autres engagements par l'application de divers coefficients de pondération et de marge. Le Fonds doit se conformer aux exigences d'un test du capital disponible par rapport au capital requis, le test du capital minimal (TCM).

L'AMF exige que chaque assureur de dommages établisse un niveau cible interne de capital reflétant son profil de risque et justifie à l'AMF, par des explications appuyées sur des données appropriées, le niveau dont il s'est doté. Ce niveau cible interne doit être supérieur au seuil de capital minimal imposé par l'AMF de 100 %, et le niveau cible aux fins de surveillance doit être supérieur à ce seuil de 210 %.

Le Fonds a établi sa cible interne de capital requis à 375 % étant donné qu'il est nécessaire de bâtir un capital suffisant pour remplir les obligations futures liées à la protection du public. Le Fonds a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

Le capital disponible et le capital requis du Fonds s'établissent comme suit :

	2022	2021
	\$	\$
Capital disponible	40 752	42 429
Capital requis	7 327	7 233
Excédent du capital disponible sur le capital requis	33 425	35 196
TCM (EN %)	556,19 %	586,60 %

11. Frais généraux

Certains frais généraux sont payés par l'OACIQ. Par la suite, ils sont répartis entre l'OACIQ et le Fonds à l'aide de la gestion par activité. Cette méthode permet d'associer, à l'aide d'inducteurs, les frais généraux de l'OACIQ aux activités réalisées par celui-ci. Ces activités sont ensuite imputées aux produits et services rattachés, à leur coût réel, dont l'administration du Fonds. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, une charge de 2 290 755 \$ a été comptabilisée dans le poste « Frais généraux » en lien avec cette répartition (2 176 998 \$ en 2021).

Au 31 décembre 2022, un montant de 188 254 \$ est à payer (224 925 \$ au 31 décembre 2021) à l'OACIQ.

12. Primes à recevoir et autres comptes débiteurs

	2022	2021
	\$	\$
Franchises à recevoir	45 500	56 427
Primes à recevoir	14 461	19 909
Autres montants à recevoir	158	16 104
	60 119	92 440

13. Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants comprennent tous les membres du conseil d'administration et les dirigeants. Le montant de leur rémunération globale en 2022 est de 464 272 \$ (427 739 \$ en 2021). En 2022, la rémunération des dirigeants inclut une recharge de 101 971 \$ de l'OACIQ, correspondant aux salaires de ses dirigeants.

Certificat de l'actuaire

J'ai évalué le passif des polices incluant les sommes à recouvrer auprès des réassureurs dans l'état de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité du courtage immobilier du Québec au 31 décembre 2022 et sa variation dans l'état du résultat global pour l'exercice clos à cette date, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada, notamment en procédant à la sélection d'hypothèses et de méthodes d'évaluation appropriées.

À mon avis, les données utilisées dans le cadre de l'évaluation de ces provisions sont fiables et suffisantes. J'ai vérifié la concordance des données d'évaluation avec les documents financiers de la société.

Vous trouverez à la page suivante les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel.

ECKLER

Eckler Ltd

1801, avenue McGill College, bureau 1460

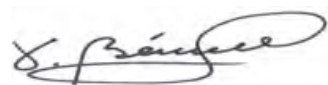
Montréal (Québec) H3A 2N4

Tél. : 514 395-1188 • Téléc. : 514 878-9169

PASSIF DES SINISTRES	Montants inscrits à l'état annuel (000 \$)	Estimation de l'actuaire (000 \$)
(1) Sinistres et frais de règlement non payés directs	17 377	17 377
(2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés	0	0
(3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)	17 377	17 377
(4) Sommes à recouvrer des réassureurs	39	39
(5) Autres sommes à recouvrer liées aux sinistres non payés	948	948
(6) Autres éléments de passif	948	948
(7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) - (4) - (5) + (6)	17 338	17 338

PASSIF DES PRIMES	Montants inscrits à l'état annuel (col. 1) (000 \$)	Estimation de l'actuaire (col. 2) (000 \$)
(1) Passif des primes non gagnées brut		2 511
(2) Passif des primes non gagnées net		2 645
(3) Primes non gagnées brutes	2 455	
(4) Primes non gagnées nettes	2 455	
(5) Insuffisance de primes	190	190
(6) Autres éléments de passif	0	0
(7) Frais d'acquisition reportés	0	
(8) Maximum de frais d'acquisition pouvant être reportés (4) + (5) + (9) col. 1 - (2) col. 2		0
(9) Commissions non gagnées + Taxes sur les primes cédées reportées + Dépenses d'opérations d'assurance différées cédées	0	

À mon avis, le montant du passif des polices net des sommes à recouvrer auprès des réassureurs constitue une provision appropriée à l'égard de la totalité des obligations afférentes aux polices. De plus, les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.



Xavier Bénarosch, FCAS, FICA
Le 21 février 2023



4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

Info OACIQ : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
oaciq.com • info@oaciq.com