



Mémoire

Projet de loi 92

Pour une protection efficace
du public et un encadrement
rigoureux, équitable et prévisible du
courtage immobilier

Mai 2025



**Association
professionnelle
des courtiers
immobiliers
du Québec**

TABLE DES MATIÈRES

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec	3
Contexte	3
Enjeux.....	3
Recommandations clés	5
Conclusion.....	7

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est une association à but non lucratif qui regroupe plus de 15 000 courtiers immobiliers et agences immobilières. Elle est responsable de promouvoir et de défendre leurs intérêts, en tenant compte des enjeux auxquels est exposée la profession et des diverses réalités professionnelles et régionales de ses membres. L'Association a aussi pour mission de faire rayonner, de représenter, de soutenir et de développer la pratique du courtage immobilier.

L'APCIQ est également un acteur important dans plusieurs dossiers immobiliers, incluant la mise en place de mesures favorisant l'accès à la propriété. L'Association diffuse des statistiques sur le marché immobilier résidentiel au Québec, offre de la formation, des outils et des services liés au domaine de l'immobilier en plus de faciliter la collecte et l'échange d'informations pour ses membres. L'APCIQ possède deux filiales, soit la Société Centris inc. et le Collège de l'immobilier du Québec.

Contexte

Le projet de loi 92, actuellement à l'étude à l'Assemblée nationale, s'inscrit dans un effort légitime de modernisation des pratiques encadrant le courtage immobilier au Québec. Ce projet de loi, notamment par le renforcement des pouvoirs conférés à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), souhaite assurer une meilleure transparence, une éthique accrue et la sanction plus efficace des comportements fautifs.

L'APCIQ partage l'objectif de rehausser la confiance du public envers la profession, mais il importe de souligner que le système actuel démontre déjà sa capacité à détecter et à sanctionner les écarts de conduite. Les données disponibles montrent que sur des dizaines de milliers de transactions immobilières effectuées chaque année, moins de 0,1 % donnent lieu à des accusations disciplinaires. Cela illustre non seulement l'exceptionnalité des fautes, mais également la solidité du mécanisme disciplinaire actuel.

Dans ce contexte, il est légitime de s'interroger sur la nécessité de certaines mesures prévues au PL92, particulièrement lorsqu'elles introduisent des outils très contraignants ou des élargissements de pouvoir dont les effets pratiques, juridiques et administratifs n'ont pas encore été pleinement évalués.

Pour garantir un encadrement à la fois rigoureux et adapté à la réalité du terrain, une collaboration plus étroite entre l'OACIQ et l'APCIQ est essentielle. Le projet de loi offre l'occasion de renforcer cette relation, dans un esprit d'efficacité et de transparence, afin de conjuguer la mission de protection du public à une meilleure fluidité de l'encadrement, une anticipation des changements réglementaires et une meilleure capacité des professionnels à s'y adapter.

L'APCIQ invite donc le législateur à adopter une posture d'équité procédurale et d'intérêt public : rigueur envers les manquements, mais aussi prévisibilité, transparence et proportionnalité dans l'application des règles.

Enjeux

Il est important de rappeler d'entrée de jeu que le secteur du courtage immobilier ne présente pas de problèmes systémiques. Le taux extrêmement faible de sanctions disciplinaires (moins de 0,1 % des transactions) suggère en effet que les écarts de conduite sont marginaux et bien gérés dans le cadre actuel.

Cela étant dit, certains enjeux du PL92 dans sa forme actuelle méritent notre attention :

1. Probité : une notion à définir

L'introduction de la notion de « probité » constitue un ajout important et problématique, en l'absence de définition précise. Ce concept, qui touche à la moralité, à l'honnêteté et à l'intégrité, est par nature subjectif. Sans encadrement clair, il risque d'être interprété de manière variable d'un cas à l'autre, d'un arbitre à l'autre, ce qui compromet la prévisibilité du droit disciplinaire.

Les professionnels doivent pouvoir connaître les comportements qui sont visés et les standards attendus. À défaut, l'insécurité juridique qui en découle peut miner la confiance dans le système, tant pour les professionnels que pour le public.

2. Recours aux tribunaux : disproportion et lourdeur

Le transfert potentiel de dossiers vers la Cour du Québec soulève des préoccupations importantes. Dans un contexte où les cas de fraude ou d'inconduite graves demeurent extrêmement marginaux, ce changement apparaît disproportionné. Il alourdit les démarches, augmente les coûts pour toutes les parties, et risque d'engorger inutilement les tribunaux.

Cela dit, l'APCIQ tient à préciser qu'elle n'est pas opposée à l'imposition de sanctions plus sévères à l'encontre des courtiers fautifs. L'Association reconnaît qu'un régime disciplinaire crédible repose sur des conséquences claires et dissuasives en cas d'inconduite. Le renforcement de l'arsenal de sanctions monétaires peut d'ailleurs constituer une alternative efficace à la judiciarisation excessive, en responsabilisant les contrevenants sans engorger inutilement le système judiciaire. Toutefois, pour que cette mesure soit juste et applicable, elle doit s'inscrire dans un cadre cohérent, prévisible et proportionné à la gravité des gestes posés. Une telle approche permettrait de maintenir la confiance du public tout en préservant l'agilité et l'efficacité de l'encadrement professionnel.

3. Lignes directrices : instabilité réglementaire et impacts sur la cohérence de l'encadrement et la protection du public

La multiplication et la révision fréquente des lignes directrices de l'OACIQ soulèvent des questions importantes sur la stabilité du cadre réglementaire. Certaines directives, comme celles concernant la double représentation, ont été modifiées à plus de vingt reprises en deux ans, sans plan de déploiement clair ni période transitoire encadrée.

Cette instabilité rend difficile l'adoption de pratiques claires et pérennes. Dans un secteur où la conformité est essentielle à la protection du public, il est crucial que les règles soient stables, compréhensibles et applicables dans des délais raisonnables. Trop de changements, mal communiqués, peuvent créer de la confusion et nuire à la cohérence des interventions.

Ce n'est pas uniquement la capacité des professionnels à suivre les règles qui est en jeu, mais la crédibilité même du système d'encadrement. Depuis plusieurs années, les lignes directrices émises par l'OACIQ sont nombreuses, mouvantes et peu prévisibles. Par exemple, les balises sur la double représentation ont été révisées plus de 22 fois entre 2021 et 2023. À cela s'ajoute l'absence de formation structurée ou de période de transition.

Cette instabilité augmente non seulement la probabilité de recours disciplinaires pour des situations évitables, mais compromet aussi la qualité du service rendu au public.

Recommandations clés

Les enjeux soulevés dans le présent mémoire appellent à des ajustements ciblés au sein du projet de loi 92. Loin de remettre en cause les objectifs de transparence et de rigueur poursuivis par le législateur, ces recommandations visent à assurer une application juste, cohérente et opérationnelle des nouvelles mesures. Elles sont formulées dans une optique de responsabilité partagée et de gouvernance éclairée.

1. Encadrer la probité par une définition juridique précise et applicable

La notion de probité doit faire l'objet d'une définition claire et normativement stable dans la loi ou par voie réglementaire. Il s'agit d'éviter toute interprétation subjective ou fluctuante de cette exigence, qui pourrait nuire à la cohérence disciplinaire et à la confiance des professionnels comme du public.

L'APCIQ recommande que cette définition s'appuie sur des critères objectifs (ex. : falsification, déclaration mensongère, omission d'information essentielle), accompagnée d'exemples types permettant aux professionnels de s'y conformer sans ambiguïté. Une telle précision permettrait à l'OACIQ de mieux cibler ses interventions et au tribunal administratif de juger de façon uniforme et équitable.

2. Limiter le recours aux tribunaux aux cas exceptionnels

Le recours au système judiciaire pour traiter des fautes professionnelles dans le domaine du courtage immobilier doit demeurer une mesure d'exception. La lourdeur, les coûts et les délais associés à la judiciarisation risquent d'alourdir inutilement le processus, sans gain significatif pour la protection du public.

L'APCIQ recommande que le projet de loi 92 balise clairement les situations pouvant faire l'objet de poursuites devant la Cour du Québec, en les réservant aux cas de fraude manifeste, de récidive documentée ou d'atteinte grave à l'intégrité du marché. Une telle mesure permettrait d'éviter les dérives interprétatives, de préserver l'efficacité du système disciplinaire administratif, et de recentrer l'appareil judiciaire sur les enjeux majeurs.

Nous recommandons également que tout recours au tribunal soit précédé d'un processus d'examen rigoureux, incluant une autorisation préalable par une instance indépendante, et qu'une analyse d'impact soit menée avant la mise en œuvre de cette disposition.

3. Créer une obligation légale de consultation entre l'OACIQ et l'APCIQ

Pour garantir l'efficacité et l'application uniforme des règles encadrant le courtage immobilier, leur adoption doit s'appuyer sur une compréhension fine des réalités du terrain. L'APCIQ recommande ainsi que le projet de loi 92 institue une obligation de consultation formelle entre l'OACIQ et les associations professionnelles, notamment l'APCIQ, avant toute modification de lignes directrices, formulaires ou règlements à incidence opérationnelle.

Une telle consultation contribuerait à rehausser la qualité et la clarté des normes, tout en favorisant leur applicabilité. Elle renforcerait également la mission de protection du public de l'OACIQ. En effet, un encadrement stable, compréhensible et bien implanté est l'une des meilleures garanties pour assurer une pratique professionnelle conforme, éthique et transparente.

L'APCIQ propose que cette consultation soit balisée dans la loi par des mécanismes précis : calendrier de publication des intentions réglementaires, échanges formels, documentation des justifications et périodes de transition obligatoires. Ce cadre structuré favoriserait une mise en œuvre harmonieuse et anticipée des changements au bénéfice de l'ensemble des acteurs du marché immobilier, y compris les consommateurs.

Concrètement, l'APCIQ propose que la Loi sur le courtage immobilier soit amendée par l'ajout, à l'article 32, du paragraphe suivant (surligné):

32. L'Organisme a pour mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier, par l'application des règles de déontologie et par l'inspection des activités des titulaires de permis. Il veille, notamment, à ce que les opérations de courtage s'accomplissent conformément à la loi.

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

À ce titre, l'Organisme est tenu d'offrir, pour chaque élaboration ou modification de ses lignes directrices, une formation dont les modalités sont déterminées par règlement, en vue d'en assurer une compréhension adéquate et une application uniforme par les titulaires de permis.

Dans le même ordre d'idée, l'APCIQ aussi d'ajouter le paragraphe suivant (surligné) à l'article 33 de la même loi:

33. Le ministre peut demander à l'Organisme de tenir compte, dans le cadre de l'accomplissement de sa mission, des orientations et des objectifs qu'il lui indique.

Il peut exiger de l'Organisme son avis sur toute question qu'il lui soumet relativement aux sujets qui relèvent de sa compétence.

Il peut, en outre, exiger de l'Organisme qu'il modifie son règlement intérieur de la manière qu'il lui indique.

Aux fins de l'élaboration ou de la modification de toute ligne directrice ou de tout formulaire obligatoire, l'Organisme est tenu de consulter préalablement l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec.

Enfin, l'APCIQ propose d'ajouter le sous-paragraphe 11 (ci-dessous en souligné) à l'article 49 du Règlement sur les permis de courtier et d'agence:

49. Les activités de formation continue ou supplémentaire que l'ensemble ou une partie des courtiers ou des dirigeants d'agence doivent suivre portent notamment sur les sujets suivants:

(...)

11° élaboration ou modification de ligne directrice conçue par l'Organisme

Conclusion

Le projet de loi 92 constitue une occasion de bonifier l'encadrement du courtage immobilier au Québec. Toutefois, certaines mesures, en l'état, risquent de créer des effets indésirables pour les professionnels et pour le public.

En précisant les balises et en instituant une véritable culture de collaboration entre les instances réglementaires et les associations de professionnels, le législateur peut assurer un encadrement à la fois rigoureux, équitable et fonctionnel.

L'APCIQ est disposée à participer activement à cette démarche et à mettre à contribution son expertise terrain afin de soutenir la mission de protection du public tout en permettant aux professionnels d'exercer leur métier de manière responsable, honnête et efficace.

Copyright, termes et conditions

© 2025 Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec.
Tous droits réservés.

Le contenu de cette publication est protégé par le droit d'auteur et est la propriété de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec. Toute reproduction de l'information qui s'y retrouve, en tout ou en partie, directement ou indirectement, est strictement interdite sans l'autorisation préalable écrite du titulaire du droit d'auteur.



Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec

Siège social

990, avenue Holland
Québec (Québec) G1S 3T1

418 688-3362
1 888 762-2440

communications@apciq.ca

Bureau régional

72, rue Jacques-Cartier O, bureau 20,
Chicoutimi (Québec) G7J 1G2

418 548-8808
1 888 762-2440

communications@apciq.ca

Bureaux administratifs

600, chemin du Golf
L'Île-des-Sœurs (Québec) H3E 1A8

514 762-2440
1 888 762-2440

communications@apciq.ca

Bureau régional

56, avenue Principale, bureau 200
Rouyn-Noranda, Québec J9X 4P2

1 888 762-2440

communications@apciq.ca

