



# L'intelligence humaine

Moteur de vigilance et d'éthique

OACIQ



*Dans ce document, le masculin est utilisé pour alléger le texte.*

Édité et produit par l'Organisme d'autoréglementation 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 : 978-2-924369-22-7 (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 clos le 31 décembre 2024.

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

**Richard Boivin, avocat à la retraite**

Président du conseil d'administration

# Table des matières



<b>01</b>	Profil de l'Organisme	<b>20</b>	2024 en chiffres
<b>02</b>	Mot du président du conseil d'administration	<b>27</b>	Revue des activités
<b>06</b>	Mot de la présidente et cheffe de la direction	<b>65</b>	Encadrement des pratiques de courtage
<b>11</b>	Comité de direction	<b>79</b>	Résultats financiers
<b>12</b>	Focus 2024 <ul style="list-style-type: none"><li>• L'intelligence artificielle au service de la protection du public</li><li>• Rencontres engagées : des forums d'échange fructueux</li></ul>	<b>81</b>	Rapport de l'auditeur indépendant pour l'OACIQ
		<b>111</b>	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 :

- Leadership
- Compétence
- Intégrité
- Responsabilisation
- Collaboration

## 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 afin d'accomplir au mieux sa mission de protection du public.



**Au nom du conseil d'administration, je suis heureux de présenter le rapport annuel des activités de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) ainsi que les rapports de ses comités statutaires et du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) pour l'exercice prenant fin le 31 décembre 2024.**

## Mot de Richard Boivin

Président du conseil d'administration

### Survol des activités du conseil

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la *Loi sur le courtage immobilier*, le conseil d'administration a la responsabilité de veiller à la surveillance générale des activités de l'OACIQ, dont l'unique mission est la protection du public dans le cadre de ses transactions avec les courtiers immobiliers. Tout au long de l'exercice 2024, le conseil a collaboré avec la direction pour assurer la mise en œuvre des initiatives prévues dans la deuxième année du plan stratégique 2023-2025.

L'année 2024 a été marquée par plusieurs réalisations porteuses pour le public, l'OACIQ continuant de s'adapter avec agilité à l'évolution constante du marché immobilier. Comme vous le constaterez à la lecture du rapport annuel, l'Organisme a en effet déployé plusieurs initiatives visant à favoriser la création de confiance, dans un environnement social et économique en mutation.

La rigueur démontrée dans l'application des mesures d'encadrement et le lancement de plusieurs initiatives auprès des titulaires de permis, pour assurer le respect de la réglementation et la protection du public, auront marqué l'année 2024.

L'Organisme a déployé plusieurs initiatives visant à favoriser la création de confiance, dans un environnement social et économique en mutation.

## FARCIQ

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) est l'un des outils essentiels à la poursuite de la mission de l'OACIQ. Il assure les titulaires de permis de l'OACIQ et indemnise le public en cas de faute, d'erreur ou d'omission commise par un courtier immobilier ou une agence immobilière. En 2024, le FARCIQ a poursuivi ses activités de prévention que ce soit par la revue de la jurisprudence, des formations ciblées, des outils de vulgarisation ou encore des actions de sensibilisation.

Le FARCIQ présente également un bilan financier positif grâce à une gestion responsable et rigoureuse en continu. Une saine gestion des risques permet également à l'organisme d'assumer ses obligations futures en matière de réclamations.

## Gouvernance

Pour remplir pleinement sa mission de protection du public, l'OACIQ peut compter sur le soutien d'un conseil d'administration composé de membres compétents et engagés dans leur mandat et au sein de plusieurs comités touchant la pratique du courtage immobilier. Ainsi, je souhaite réitérer toute ma reconnaissance envers les membres du conseil d'administration pour leur confiance et leur engagement tout au long de l'année. Leur implication est essentielle pour garantir une protection optimale du public.

Je tiens également à remercier Michel Léonard à titre de vice-président du conseil pour son soutien constant. Je veux aussi souligner l'arrivée de nouveaux membres qui sauront, j'en suis convaincu, contribuer pleinement aux travaux du conseil. Il s'agit de Josiane Pepin, Christian Charbonneau, Christian Cyr et Philippe Morin.

Enfin, au nom du conseil d'administration, je félicite Nadine Lindsay, présidente et cheffe de la direction de l'Organisme, ainsi que son équipe de direction. Leur leadership a une fois de plus inspiré les employés à faire preuve d'expertise, d'agilité et d'efficacité pour atteindre, et même dépasser les objectifs fixés, tout en maintenant une saine gestion financière. La force de l'Organisme repose sur un personnel compétent et engagé. Je tiens donc à remercier chaleureusement toutes les équipes pour leur travail remarquable.



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

Notre approche en matière d'intégration de l'intelligence artificielle se veut éthique et de nature à mieux outiller nos employés dans leur travail au quotidien.

**NADINE LINDSAY**

Notre agente conversationnelle virtuelle **Élise** a généré tout près de **183 000** échanges.

Cet outil innovant permet l'accès à toute l'information **24 heures** par jour, **sept jours** par semaine.



La confiance du public envers l'OACIQ ainsi qu'envers les courtiers immobiliers constitue la pierre d'assise de ce secteur d'activité essentiel à la santé économique de notre société. Leurs rôles, leurs respects de la *Loi sur le courtage immobilier*, des règles en vigueur ainsi que des obligations doivent demeurer au cœur des pratiques professionnelles des courtiers immobiliers et des dirigeants d'agence et exigent d'eux un sens éthique à toute épreuve.

## Mot de Nadine Lindsay

Présidente et cheffe de la direction

C'est avec beaucoup de fierté que nous vous présentons le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), qui témoigne des accomplissements considérables de l'Organisme au cours de la dernière année, lesquels ont contribué à faire de l'OACIQ un régulateur de proximité toujours plus performant et innovant.

En effet, l'ensemble des actions mises de l'avant pour la seconde année de notre planification stratégique 2023-2025 ont été complétées et plusieurs l'ont été avec un dépassement significatif, en plus de nombreux projets porteurs qui contribuent à l'évolution de l'Organisme afin qu'il demeure moderne. Cette performance remarquable est le fruit de l'engagement et des efforts fournis par l'ensemble du personnel.

Dans un contexte où le secteur immobilier est constamment confronté à de nouvelles réalités, la mission de protection du public de l'OACIQ est fondamentale et nos actions sont orientées en ce

sens. L'accès à la propriété pour les nouvelles générations, l'équilibre entre l'offre et la demande sont quelques-uns des enjeux qui exercent une influence notable sur ce secteur.

## Année exceptionnelle

Parmi les activités marquantes de 2024, un projet d'envergure a été enclenché visant la modernisation de notre centre de renseignements Info OACIQ, afin de fournir une assistance accrue au public et ainsi favoriser une plus grande autonomie des titulaires de permis de courtage immobilier.

À cet égard, je tiens à souligner l'apport de notre agente conversationnelle virtuelle *Élise* qui a généré tout près de 183 000 échanges tant avec les titulaires de permis, les futurs courtiers que le public. Cet outil innovant permet l'accès à toute l'information pertinente de l'OACIQ, notamment sur les transactions immobilières, et ce, avec flexibilité, 24 heures par jour, sept jours par semaine.

De nombreuses initiatives ont été mises en place afin de consolider les acquis des titulaires de permis en matière de conflits d'intérêts ainsi que l'amélioration des connaissances en matière de gouvernance des agences et des équipes.

Nous avons également poursuivi l'analyse des occasions liées à l'implantation de l'intelligence artificielle dans certaines de nos opérations, dans le cadre d'un plan structuré sur un horizon de cinq ans, actualisé en tenant compte de l'évolution dans ce domaine.

Notre approche en matière d'intégration de l'intelligence artificielle se veut éthique et de nature à mieux outiller nos employés dans leur travail au quotidien, pour qu'ils puissent se consacrer davantage à des tâches d'une plus grande valeur ajoutée. Nous avons donc déployé plusieurs activités de formation et de sensibilisation auprès du personnel afin d'encourager la découverte des outils d'intelligence artificielle par l'exploration et l'expérimentation dans le respect des règles d'utilisation établies en amont.

## Informier, c'est protéger

Notre unique mission de protection du public nous amène également au déploiement d'actions visant l'amélioration de la littératie immobilière du public. Nos forums d'échange pour le public et nos campagnes de sensibilisation s'inscrivent dans cette stratégie. Nos initiatives auront eu pour effet d'augmenter considérablement le taux de notoriété de l'OACIQ au cours des dernières années.

Le programme de formation de base pour les étudiants en courtage immobilier a été renforcé grâce à la collaboration et aux interactions que nous avons établies avec les établissements d'enseignement. En effet, la formation des courtiers immobiliers de demain doit être en constante adaptation pour répondre aux exigences réglementaires en évolution et aux conditions du marché. C'est dans cette optique que nous avons instauré les examens en format numérique pour les futurs titulaires de permis.

De plus, les futurs courtiers ont été nombreux à participer à un premier forum d'échange avec l'OACIQ.

## Saine gestion financière

La réalisation de notre mission ne saurait être possible sans le maintien d'une bonne santé financière. La rigueur budgétaire appuyée par une saine gestion des risques, qui fait partie de notre culture organisationnelle, permet à l'OACIQ de se donner les moyens de ses ambitions et de garantir une application efficace de la *Loi sur le courtage immobilier*.

Pour assurer la pérennité de l'OACIQ, chaque secteur de l'organisation doit adopter une gestion rigoureuse et avisée de ses ressources financières. Une approche d'investissement réfléchie, une diversification stratégique des revenus et une capacité d'adaptation rapide aux fluctuations du marché immobilier guident nos décisions quotidiennes et protègent l'Organisme contre les aléas économiques.

## Défi carboneutre

Par ailleurs, l'OACIQ a entrepris une réflexion sur les possibilités de réduire l'empreinte carbone de l'Organisme. Des gestes concrets pour protéger l'environnement ont été posés, notamment en matière de gestion des déchets et de mobilité durable. Par exemple, nous avons ajouté des bornes de recharge pour véhicules électriques. Nous avons aussi encouragé l'utilisation du transport en commun et publié plusieurs capsules éducatives touchant le gaspillage numérique, la gestion de l'énergie et l'importance des gestes écoresponsables au quotidien.

Bref, grâce à son leadership visionnaire, l'OACIQ s'impose comme un régulateur fiable, compétent et rigoureux pour le secteur immobilier.

Ces réalisations ne sauraient être possibles sans la cohésion entre les individus qui évoluent au sein de l'organisation. Aussi, je tiens à remercier les membres du conseil d'administration pour leur appui et les employés de l'OACIQ pour leur engagement dans l'accomplissement de notre mission de protection du public.



**M<sup>e</sup> Nadine Lindsay**, LL.B., ASC, C.Dir., médiatrice accréditée  
Présidente et cheffe de la direction de l'OACIQ



# Comité de direction



## DE GAUCHE À DROITE :

Marc Drouin, CPA – VICE-PRÉSIDENT | Finances et TI

Louis Beauchamp – VICE-PRÉSIDENT | Communications

Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir., médiatrice accréditée – PRÉSIDENTE ET CHEFFE DE LA DIRECTION

Pascal Michaud – VICE-PRÉSIDENT | Encadrement

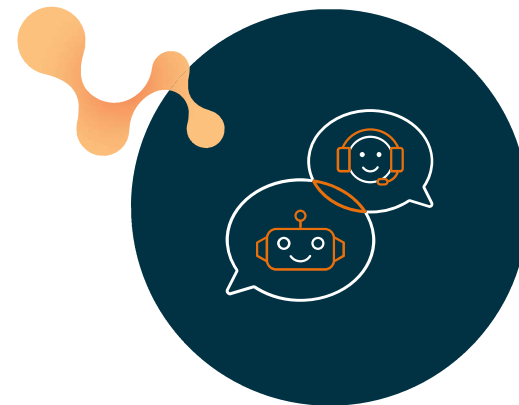
Caroline Simard, LL.M., Adm.A, ASC, médiatrice accréditée – VICE-PRÉSIDENTE | Gouvernance

Claudie Tremblay, LL.B., ASC, médiatrice accréditée – VICE-PRÉSIDENTE EXÉCUTIVE | Affaires corporatives

# L'intelligence artificielle au service de la protection du public

Célébrant en décembre 2024 le premier anniversaire de son agente conversationnelle *Élise*, l'OACIQ a poursuivi ses travaux visant à introduire, de façon séquentielle, l'intelligence artificielle (IA) dans les sphères d'opération pouvant en bénéficier.

Dès le début de l'année 2024, plusieurs projets ont été identifiés pour leur potentiel à intégrer l'IA, dont la refonte du site web, le système de conservation des documents, l'utilisation de Copilot en bureautique, ainsi que la refonte du système téléphonique et celle du système comptable.



Les employés de l'OACIQ ont aussi reçu une formation approfondie sur l'usage de l'intelligence artificielle, afin d'optimiser plusieurs tâches et tabler sur la valeur ajoutée des compétences humaines. En juin et en septembre derniers, deux sessions de formation ont fait découvrir les différentes possibilités de l'IA au quotidien et consolidé les meilleures pratiques pour que les employés soient efficaces et éthiques dans leur usage de l'IA générative.



## Rallye

Un rallye interactif et instructif sur l'IA comportant huit kiosques animés par des employés directement impliqués dans l'implantation de l'IA dans leur secteur a été déployé dans les bureaux de l'OACIQ. Cette activité visant la compréhension et l'adoption de la vision sur l'intégration de l'intelligence artificielle dans nos activités organisationnelles a donné l'occasion aux équipes qui l'ont intégrée dans leurs opérations d'en démontrer les bénéfices à leurs collègues, en plus de susciter l'enthousiasme et la curiosité des équipes.

L'agente conversationnelle *Élise*, dont la disponibilité a permis au public, aux titulaires de permis, ainsi qu'aux étudiants en courtage immobilier de bénéficier d'un accès rapide et précis aux informations dont ils avaient besoin, démontre une performance remarquable depuis son arrivée sur notre site web, le 8 décembre 2023.

**182 892**  
échanges\*.

Taux d'exactitude  
des réponses  
de **99,9 %**.

Sujets variés  
et ressources  
utilisées, dont les  
guides de pratiques  
professionnelles  
de l'OACIQ.

\* Échanges avec les utilisateurs : ce nombre représente le total des messages (questions ou réponses) échangés lors d'une conversation. Données en date du 31 décembre 2024.



Le rôle de précurseur de l'industrie immobilière joué par l'OACIQ a aussi été reconnu lors de la participation de membres de sa direction à un colloque, en Belgique, au cours duquel notre présidente et cheffe de la direction a partagé sa vision sur l'intelligence artificielle dans l'industrie de l'immobilier. Cette participation a permis à l'OACIQ de créer des liens professionnels et d'entrevoir de nombreuses occasions de collaboration avec les membres de l'Association européenne des professions immobilières.



# Rencontres engagées : des forums d'échange fructueux

En 2024, les Forums d'échange organisés par l'OACIQ ont su répondre aux besoins exprimés par le public, les courtiers immobiliers, les dirigeants d'agence et les étudiants en courtage immobilier, grâce à une approche basée sur l'écoute des besoins et la transmission de l'information sur les ressources disponibles.

Deux innovations ont particulièrement marqué l'année. Tout d'abord, la création d'un forum destiné aux étudiants en courtage immobilier qui a connu un franc succès, tant en matière de participation que de retours d'expérience. Le point fort de cette journée, selon les participants, était la possibilité de visiter la nouvelle salle d'examen numérique et d'obtenir davantage d'informations sur cette étape importante de leur parcours.

Ensuite, réunir les courtiers immobiliers et dirigeants d'agence en une seule journée a été chaleureusement accueilli par les participants, révélant que les courtiers et les dirigeants d'agence partagent des réalités similaires, mais les perçoivent sous des angles différents.

Afin de rendre accessibles les forums d'échange à un plus grand nombre de personnes, une formule hybride a été offerte. Nos experts se sont également déplacés en Outaouais en plus des forums offerts à nos bureaux. Au total, cinq forums d'échange ont eu lieu.

### Forum d'échange pour les étudiants

15 mars, en hybride

### Forum d'échange pour le public

22 mars, Brossard

### Forums d'échange pour les dirigeants d'agence et les courtiers immobiliers

15 et 16 mai en Outaouais et  
18 septembre, Brossard

#### 4 conférences étaient offertes :

- Les examens de certification
- La formation continue : un outil pour accroître ses compétences
- Les conditions de délivrance et de maintien du permis
- Le FARCIQ – l'assurance responsabilité professionnelle des titulaires de permis de l'OACIQ

#### Sous forme de parcours

#### permettant aux consommateurs :

- De découvrir les protections de la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI)
- D'en apprendre davantage sur leur transaction immobilière
- De comprendre le rôle du courtier immobilier
- D'écouter des conférences
- De visiter les salles du comité de discipline
- Et de donner leur avis sur les outils mis à leur disposition

#### Les participants se sont déplacés entre ces thématiques :

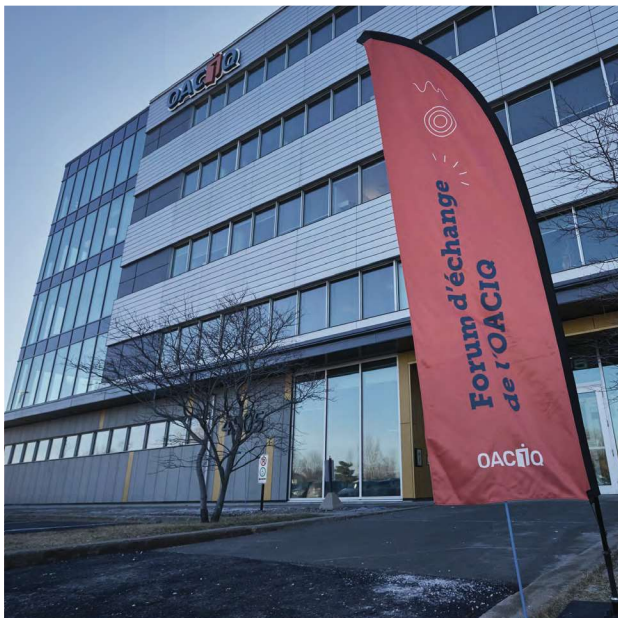
- Les équipes et leur encadrement
- Les meilleures pratiques de supervision par le dirigeant d'agence
- L'intelligence artificielle et ses répercussions sur les pratiques professionnelles
- Les règles en matière de publicité
- Les conflits d'intérêts et la double représentation

Tous les services de l'OACIQ ont contribué à ces événements. Des initiatives ont été mises en place à la suite des forums et lancées rapidement pour répondre aux besoins exprimés par les participants.

À la suite des forums avec les titulaires de permis et dans une optique de mieux protéger le public, l'OACIQ a démontré son agilité en mettant en avant diverses initiatives inspirées des échanges réalisés :


- La publication d'un guide pour soutenir les titulaires de permis avec l'utilisation de l'intelligence artificielle;
- La bonification de plusieurs formations et la clarification de l'*Avis de divulgation pour susciter la transparence*;
- La mise à jour et l'enrichissement de nombreux textes de notre site web sur les bonnes pratiques professionnelles;
- Le partage de deux nouveaux balados sur les risques de conflits d'intérêts afin de vulgariser les concepts et susciter une meilleure compréhension par nos divers publics;
- L'ajout d'une nouvelle rubrique récurrente dans le PRO@CTIF sur la prévention des situations de conflits d'intérêts.

Fort de ces résultats positifs, l'OACIQ se prépare déjà pour les forums de 2025.



# 2024 en chiffres





Au cours de l'année écoulée, plusieurs projets ont été menés pour guider les titulaires de permis et assurer la protection du public. Jetez un œil aux résultats obtenus grâce aux initiatives de l'OACIQ au cours de l'exercice 2024.



## Encadrement



Syndic

**2 635**

enquêtes déontologiques  
complétées

**79**

enquêtes pour exercice  
illégal complétées



Inspection

**3 577**

inspections



Assistance au public

**2 870**

demandes d'assistance  
reçues



## Affaires contentieuses

**57**

dossiers d'enquête ont mené au dépôt de **43** plaintes disciplinaires

**9** dossiers fermés à la suite d'une entente et d'une décision du comité de discipline

**11**

dossiers d'exercice illégal traités

**7** constats d'infraction émis

**4** avertissements émis



## Comité de discipline

**402**

sanctions imposées, dont :

**42** réprimandes

**107** amendes représentant 552 500 \$

**30** obligations de suivre un cours ou une formation

**12** révocations de permis

**184** suspensions de permis



## Indemnisation

**50**

dossiers comptabilisés dont :

**2** demandes accueillies

**110 000 \$** en indemnités



## Affaires corporatives



### Formation

**663**

activités de formation  
disponibles dans le PFCO\*

**68 137** unités de formation octroyées

**2 242** examens de certification passés

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

## Gouvernance



### Info OACIQ

**32 573**

demandes  
d'information



### Certification

**1 640**

demandes de délivrance  
de permis traitées

## Communications



### RDV OACIQ 2024

**838**

participants

### OACIQ.com

**547 000**

visites du site web

### Gain réputationnel

**73 %**

Soit un gain de **13** points de pourcentage  
par rapport à 2023 (60 %)



# Portrait du courtage immobilier

Le nombre d'agences et de courtiers immobiliers détenant un permis d'exercice valide était de 17 444 au 31 décembre 2024.

Agences **740**

Courtiers **16 704**

**243**

courtiers immobiliers  
commerciaux

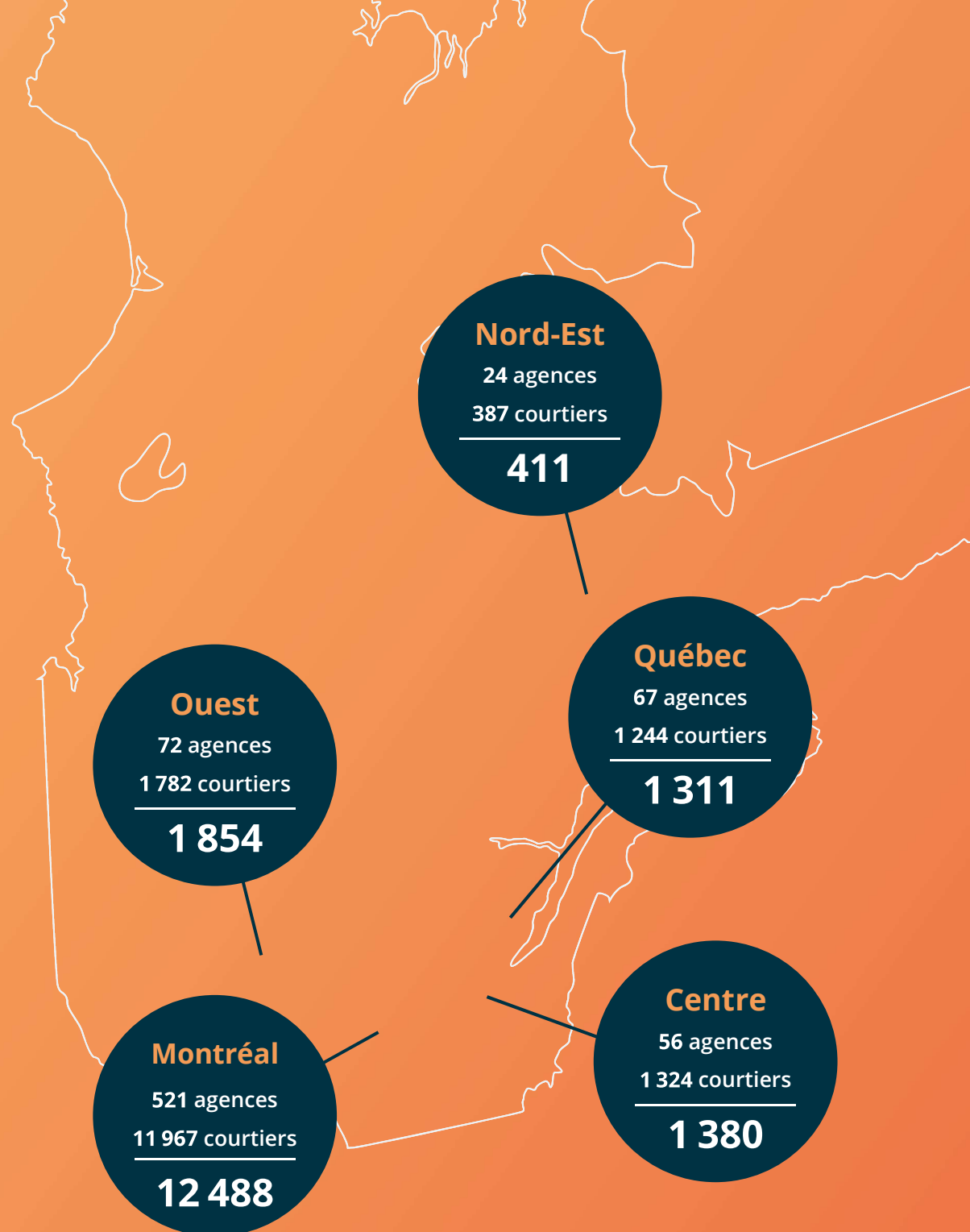
**7 280**

courtiers immobiliers  
résidentiels

**9 181**

courtiers de plein exercice  
(immobilier résidentiel  
et commercial)

**17 444**



# Revue des activités

**Mécanismes de protection du public**

**Relations avec le public**

**Accompagnement des titulaires de permis de courtage immobilier**

**Gouvernance et administration de l'Organisme**

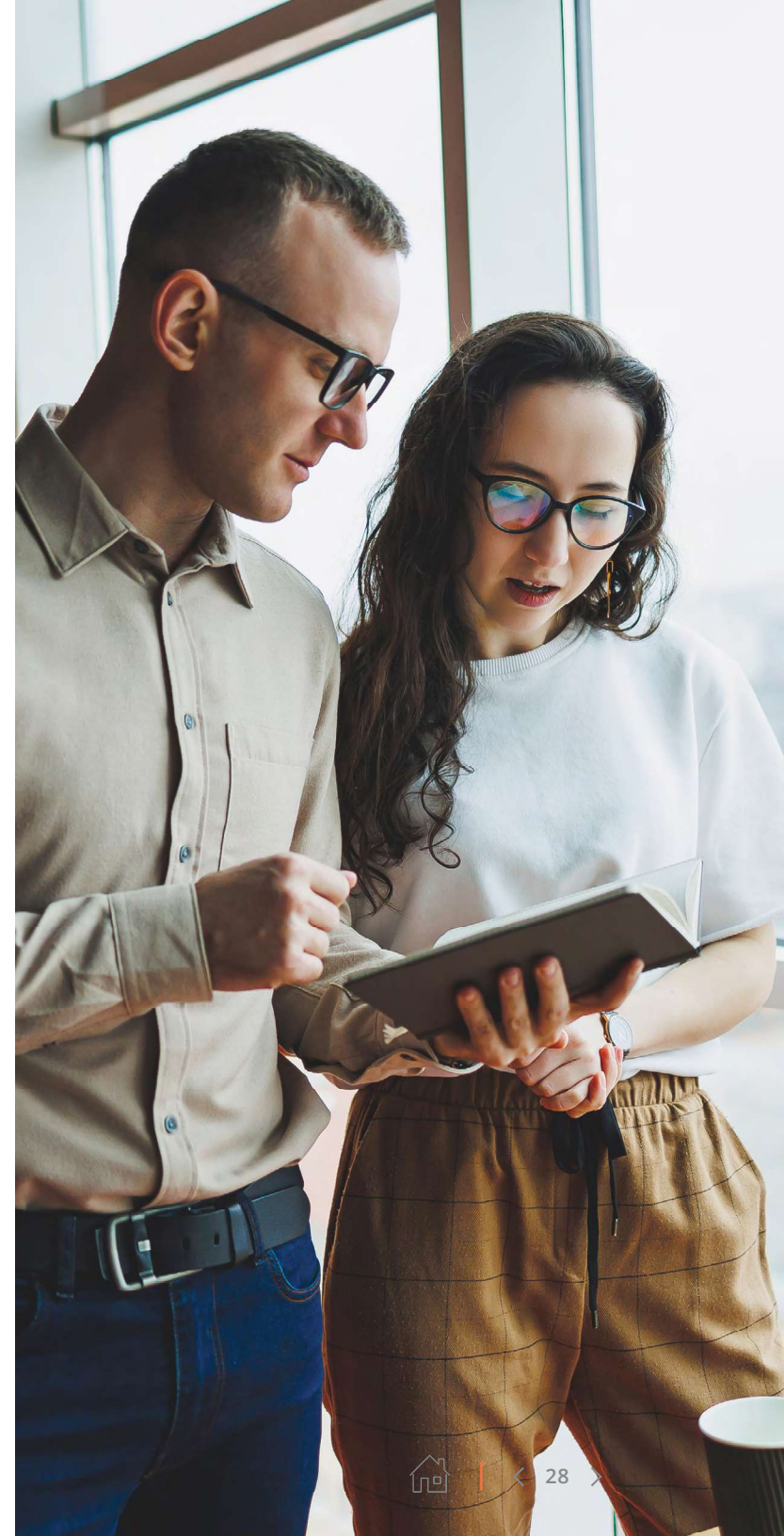
## Mécanismes de protection

Afin que le public soit bien protégé, l'OACIQ dispose de différents moyens pour encadrer la pratique des agences immobilières et des courtiers immobiliers du Québec en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*. En 2024, de nombreuses interventions ont été effectuées afin de s'assurer que les titulaires de permis se conforment à la Loi, exercent leur rôle de conseil et respectent les règles de déontologie et d'éthique.

### Inspection

Le Service de l'inspection veille à ce que les activités et les compétences des titulaires de permis respectent la législation et la réglementation en vigueur.

Au cours de 2024, le Service de l'inspection a poursuivi ses efforts visant à renforcer son approche d'inspection des agences et des courtiers immobiliers afin d'être toujours plus vigilant et efficace, et ce toujours dans une optique de protection du public. Ce sont donc 3 577 interventions de prévention qui ont été effectuées par l'OACIQ. Le Service de l'inspection a traité 495 rapports des opérations en fidéicommiss.



Un total de 1 284 questionnaires d'auto-inspection reçus des agences immobilières et des courtiers à leur compte a été analysés. Le Service de l'inspection a ainsi émis 361 lettres de rappel destinées aux titulaires de permis dont les dossiers étaient non conformes en raison des réponses fournies, leur demandant de corriger les manquements aux lignes directrices de l'Organisme.

Pour renforcer davantage le respect de la législation et de la réglementation, 329 courtiers immobiliers ont assisté à une rencontre obligatoire lors de laquelle ils ont été sensibilisés à l'égard des manquements les plus fréquemment observés lors de l'inspection de leur agence.

## INSPECTION



# 1 284

questionnaires d'auto-inspection complétés

De plus, 333 courtiers agissant à leur compte ont participé à six séminaires organisés afin d'améliorer leur compréhension des attentes du régulateur à leur égard et du respect des obligations déontologiques.

En 2024, le Service de l'inspection a poursuivi ses inspections de type client-mystère. Celles-ci permettent d'identifier les manquements des titulaires de permis face aux attentes présentées dans les lignes directrices de l'Organisme. Au total, 62 interventions ont été effectuées.

## Interventions effectuées auprès des agences, des courtiers à leur compte et des courtiers au sein d'une agence — 2024



## Assistance au public

Lorsqu'une personne souhaite déposer une plainte à l'endroit d'un titulaire de permis de courtage immobilier, le Service d'assistance au public l'informe et le renseigne sur les étapes à suivre pour formuler une réclamation auprès du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) ou du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ).

Un analyste de ce service évalue la nature de la demande et met en place les actions pour garantir un traitement approprié. Dans certains cas, il intervient auprès du courtier immobilier et de son dirigeant d'agence pour leur faire part des problématiques identifiées et les invite à résoudre la situation, le cas échéant. Le Service d'assistance au public a ainsi réalisé 80 interventions préventives et immédiates auprès de courtiers immobiliers et de dirigeants d'agence afin de minimiser les risques pour le public en cours de transactions immobilières.

Pour l'année 2024, les infractions les plus fréquemment alléguées dans les demandes d'assistance portaient sur le devoir de conseil ainsi que sur le devoir de vérification et d'information du courtier immobilier quant aux facteurs pouvant affecter défavorablement les parties lors d'une transaction immobilière. Le devoir de collaboration ainsi que les obligations en regard de la publicité, des représentations et de la sollicitation de client ont également fait l'objet de plusieurs demandes.

### ASSISTANCE AU PUBLIC



80

interventions préventives  
et immédiates

## Bureau du Syndic

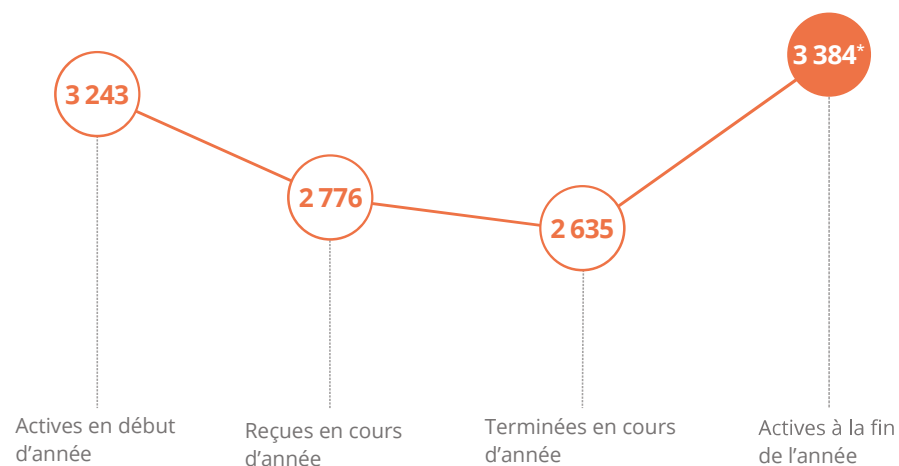
Le Service d'assistance au public et le comité d'inspection sont tenus d'informer le Syndic dès qu'ils ont des raisons valables de suspecter qu'un courtier immobilier ou une agence immobilière, y compris son administrateur ou son dirigeant, a enfreint la *Loi sur le courtage immobilier* ou ses règlements. Il incombe alors au Syndic de faire une enquête et de déterminer la nécessité 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, le Syndic a poursuivi ses actions en ce qui concerne les titulaires de permis en situation de conflit d'intérêts. En effet, près de 30 % des plaintes portées devant le comité de discipline portent sur le conflit d'intérêts.

Le Syndic a également saisi le comité de discipline de deux plaintes à l'égard d'une titulaire de permis menant ainsi à la suspension permanente et la révocation de son permis.

De plus, dans le but de réaliser sa mission de protection du public, des efforts continus ont été déployés afin de réduire les délais d'enquête.

## Enquêtes déontologiques effectuées — 2024

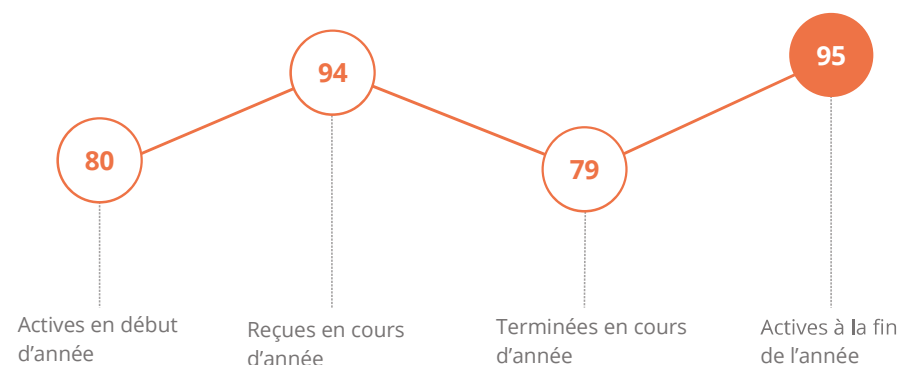


\* Incluant des dossiers rouverts ou corrigés en cours d'année.

## Exercice illégal

Lorsqu'on soupçonne qu'une personne non titulaire d'un permis de courtage immobilier délivré par l'OACIQ effectue une activité de courtage immobilier, une enquête est déclenchée. Si les preuves démontrent que l'activité de courtage a effectivement été exercée de manière illégale, des procédures pénales sont engagées devant la Cour du Québec. Cette instance judiciaire est chargée de déterminer la culpabilité de la personne concernée et, le cas échéant, de décider des sanctions à lui imposer.

## Enquêtes sur l'exercice illégal — 2024



## Affaires contentieuses

Les avocats du Service des affaires contentieuses agissent comme conseillers juridiques de l'OACIQ. 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 de décisions rendues par les comités statutaires. Ils font également les représentations nécessaires devant le comité de discipline et les tribunaux civils.

En 2024, 57 dossiers d'enquête du syndic ont mené au dépôt de 43 plaintes disciplinaires. Par ailleurs, neuf dossiers ont été fermés à la suite d'une entente et d'une décision du comité de discipline.

De plus, le Service des affaires contentieuses a traité 11 dossiers d'exercice illégal ayant mené au dépôt de sept constats d'infraction devant la Cour du Québec contre des personnes qui ont exercé illégalement le courtage immobilier en plus d'avoir transmis quatre avertissements.

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

- Le défaut de conseil;
- Le défaut de collaboration et méthode de concurrence;
- Le défaut d'information;
- Le défaut de la tenue, de la conservation et l'utilisation des registres et des dossiers;
- Les conflits d'intérêts et d'indépendance.

## ENQUÊTES DÉONTOLOGIQUES



**2 635**

enquêtes complétées

## EXERCICE ILLÉGAL



**7**

constats d'infraction  
émis

## AFFAIRES CONTENTIEUSES



**57**

dossiers d'enquêtes ont  
mené au dépôt de 43 plaintes  
disciplinaires

## FICI

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier offre une protection sans frais aux consommateurs qui font affaire avec un courtier immobilier ou une agence et qui sont victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dans le cadre d'une transaction immobilière.

Il est constitué par la *Loi sur le courtage immobilier* et l'ensemble des agences et des courtiers immobiliers du Québec y cotise annuellement.

La tâche de statuer sur l'admissibilité des réclamations et de décider du montant des indemnités à verser, conformément aux règles prévues par le règlement, est attribuée à un comité d'indemnisation, suivant la *Loi sur le courtage immobilier*. Le comité d'indemnisation\* est indépendant des activités de l'OACIQ, c'est-à-dire qu'il n'est lié à aucune décision judiciaire et qu'il ne vise pas à garantir la responsabilité civile ou professionnelle que peut encourir un titulaire de permis en raison de fautes civiles ou déontologiques. Ce comité est constitué de trois à neuf membres, nommés par le conseil d'administration de l'OACIQ.

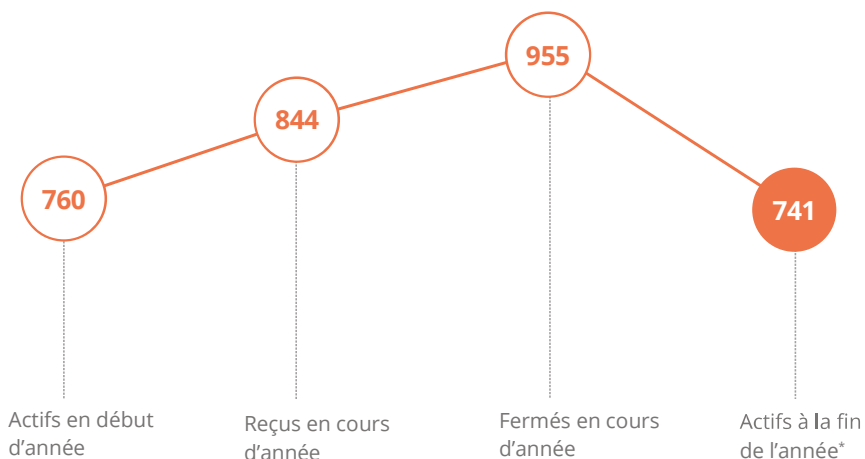
\* Consultez la section portant sur le comité d'indemnisation du Bilan des comités pour plus de détails.

## FARCIQ

Le rôle du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) consiste à assurer tous les titulaires de permis de l'OACIQ et à indemniser le public en cas de faute, d'erreur ou d'omission avérée commise par un courtier immobilier ou une agence immobilière dans le cadre de son activité professionnelle, dès lors que la responsabilité professionnelle est démontrée.

Pour bénéficier de cette protection, tous les courtiers et agences sont tenus de verser une prime d'assurance responsabilité professionnelle.

## Dossiers de réclamation — 2024



\* 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 116 pour consulter les chiffres détaillés.

En 2024, le nombre de nouvelles réclamations a été 5 % inférieur à l'an dernier alors que le niveau de fermeture des dossiers est demeuré relativement stable. Le passif lié aux contrats d'assurance a, pour sa part, quelque peu augmenté. Cependant, la vigilance est toujours de mise, car un certain délai peut s'écouler entre les événements d'une transaction et un litige.

Les principales activités de prévention du FARCIQ réalisées en 2024 ont été les suivantes :

- Nouvelle édition gratuite de la *Revue annuelle de la jurisprudence en matière de responsabilité professionnelle du courtage immobilier*, dans le cadre du Programme de formation continue obligatoire (PFCO);
- Lancement d'un nouvel outil visant à bien comprendre le rôle et les responsabilités de chaque intervenant dans le cadre d'une transaction immobilière;
- Présence du FARCIQ à tous les forums de discussions de l'OACIQ ainsi que lors de la journée des enseignants;

- Présence en kiosque lors de l'événement, RDV OACIQ;
- Présentation des activités du FARCIQ au sein de certaines agences;
- Publications régulières dans l'infolettre hebdomadaire du PRO@CTIF, tant en lien avec le courtage immobilier résidentiel que commercial.

La gestion responsable et rigoureuse en continu a permis de maintenir le fonds d'assurance en excellente santé financière, en plus d'avoir été soutenue par un retour à la hausse des valeurs des placements, ayant permis d'accroître les surplus

## DOSSIERS DE RÉCLAMATION



**955**

dossiers fermés

accumulés. Le tout s'avère rassurant quant à la capacité de l'organisation à assumer ses obligations futures liées à la gestion des réclamations.

## Relations avec le public

### Communications

En 2024, l'OACIQ a poursuivi sa stratégie proactive de communications. En plus de saisir les occasions médiatiques pour rappeler son unique mission de protection du public et les éléments essentiels à considérer lors d'une transaction, l'OACIQ a également communiqué des informations pratiques sur les transactions immobilières destinées au public contribuant ainsi à améliorer leur littératie immobilière.



## L'OACIQ remporte un prix Or aux Prix d'excellence de la SQPRP

La campagne de sensibilisation des consommateurs de l'OACIQ a reçu le prix Or pour son programme externe de relations publiques lors des Prix d'excellence de la Société québécoise des professionnels en relations publiques (SQPRP). Ce concours met en lumière les initiatives inspirantes en relations publiques et le travail de leurs professionnels.

L'OACIQ a adopté une approche novatrice en intégrant, de manière cohérente, les relations publiques, les placements média et la gestion des réseaux sociaux. La campagne a également mis de l'avant la marque employeur de l'OACIQ. En adoptant un ton de communication encore plus accessible et proche des consommateurs, la campagne a gagné en impact grâce à des messages clés, des événements publics, des relations médias renforcées et une stratégie améliorée sur les réseaux sociaux.





## **RDV OACIQ : rendez-vous avec un invité de marque**

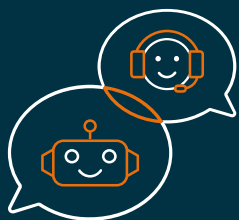
Le 7<sup>e</sup> colloque annuel de l'Organisme, le RDV OACIQ, a été dédié à la thématique de « L'intelligence humaine ». Cette année encore, les titulaires de permis et autres membres de l'industrie ont démontré leur intérêt en participant en grand nombre aux nombreuses conférences et panels offerts lors de cette journée. Nos experts ont partagé leurs connaissances grâce à des contenus dédiés aux titulaires de permis en courtage immobilier résidentiel, commercial ainsi que pour les dirigeants d'agence. Cet événement joue un rôle essentiel en outillant les professionnels du domaine de l'immobilier afin de faire face aux enjeux de leur profession. La conférence du champion de football américain, Laurent Duvernay-Tardif, centrée sur le thème « Performer dans l'équilibre », a permis d'établir des parallèles avec les défis auxquels les titulaires de permis sont confrontés dans leur pratique.

Près de 20 %  
des Québécois  
connaissent l'OACIQ,  
ce qui constitue  
une croissance  
de 15 % de la notoriété  
de l'Organisme.

### **Notoriété en hausse**

Le sondage annuel de l'OACIQ, réalisé par Léger Marketing, a démontré qu'un Québécois sur cinq (20 % des répondants au sondage) connaît l'OACIQ, ce qui constitue une amélioration des plus substantielle depuis 2017, soit une croissance de 15 % de la notoriété de l'Organisme. Ce sondage a aussi mis en évidence que la compréhension des risques liés aux transactions immobilières constitue un défi au Québec et que la notoriété de l'Organisme est essentielle à l'accomplissement de sa mission.

En effet, 58 % des participants estiment avoir une connaissance insuffisante du secteur immobilier. Bien que la majorité ait correctement identifié les dangers liés à certaines omissions lors d'une transaction, cette analyse a également révélé des perceptions et des niveaux de connaissance variés concernant les pratiques et risques associés à l'achat ou à la vente de biens immobiliers. C'est pourquoi l'OACIQ met l'accent sur l'accroissement de la littératie immobilière des consommateurs à travers ses diverses stratégies.



## L'agente virtuelle INFO OACIQ

### Centre de renseignements Info OACIQ

Afin de s'acquitter de son unique mission de protection du public, l'OACIQ met à la disposition des consommateurs et des titulaires de permis bon nombre de ressources.

Parmi ces ressources, certaines ont été améliorées pour gagner en efficacité et en convivialité. Notons à cet égard le nouveau système téléphonique qui optimise l'expérience utilisateur selon les besoins de chaque public cible.

L'agente virtuelle *Élise*, accessible en tout temps 24/7 pour des interactions par clavardage, assure aussi un soutien rapide et efficace tant pour le public que pour les titulaires de permis sur toute question portant sur leur transaction immobilière avec un courtier immobilier. Il s'agit d'une ressource additionnelle, lancée en décembre 2023 permettant d'obtenir rapidement et avec exactitudes des réponses grâce aux sources documentaires officielles, du régulateur OACIQ, utilisées par l'agente conversationnelle. *Élise* peut, entre autres, fournir de l'information concernant une transaction immobilière, la législation applicable ou les responsabilités des courtiers immobiliers.

En 2024, *Élise* a effectué 182 892 échanges\* depuis son implantation avec un taux de conformité des réponses de 99,9 %. Le site de l'OACIQ offre également un accès spécifique pour valider le dossier d'un titulaire de permis, autant au niveau de sa régularité d'exercice auprès de l'OACIQ que des formations continues suivies et des avis, et des décisions disciplinaires qu'ils auraient pu avoir.

En 2024, le rayonnement de l'Organisme et l'augmentation de sa notoriété ont certainement contribué à générer une augmentation des appels de la part du public, soit 13 531 demandes d'information, dont 3 282 de la part de candidats à la profession et autres intervenants de l'immobilier.

---

*\* Échanges avec les utilisateurs : ce nombre représente le total des messages (questions ou réponses) échangés lors d'une conversation. Données en date du 31 décembre 2024.*

Le centre de renseignements Info OACIQ a aussi contribué, dans un souci de protection du public, au renforcement des compétences des titulaires de permis en traitant 19 042 demandes d'information de la part des titulaires de permis.

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 un sondage de satisfaction. Cette année, 97 % des répondants se sont dits très satisfaits de la qualité du service offert, de la pertinence des références et des informations transmises. L'équipe a recueilli de nombreux commentaires positifs au sujet de son professionnalisme, de la pertinence du service rendu, de la politesse et de la courtoisie du service.

## 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 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. L'approche préconisée du Service de l'ombudsman est d'écouter et d'échanger afin de favoriser la compréhension, par le

requérant, du cheminement des demandes et de ses recours possibles, 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.

De plus, dans un souci de saine gestion de risques, une approche visant à protéger les employés, administrateurs et dirigeants de l'OACIQ pouvant être confrontés aux requêtes de demandeurs quérulents, a été adoptée.

En 2024, 41 demandes ont été transmises au Service de l'ombudsman comparativement à 53 demandes en 2023. Suivant l'analyse de ces demandes, cinq dossiers ont été traités, 23 continuent de faire l'objet d'une vigie, considérant que les recours entrepris ne sont pas finalisés, tandis que 13 proviennent de demandeurs avec récurrence et font l'objet d'une procédure particulière. Une attention particulière à expliquer le processus disciplinaire a été mise en œuvre.

## Accès à l'information

L'Organisme est assujéti à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Il accorde une grande importance à la valeur de transparence par l'accès aux documents d'intérêt public, tout en assurant la protection des renseignements personnels qu'il détient en vertu de ses activités. En continuité avec sa mission, l'OACIQ diffuse sur son site web plusieurs documents d'intérêt public.

L'OACIQ a traité 48 demandes d'accès à l'information en 2024, et ce dans le respect des délais prévus à la Loi.



## Mise en œuvre de la Loi 25

Adoptée en septembre 2022, la *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels* (Loi 25) a modernisé la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* ainsi que la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*. Cette réforme visait essentiellement à rendre les organismes plus transparents et à adapter la législation pour tenir davantage en compte les développements technologiques.

L'Organisme a mis en place le droit à la portabilité comme prévu par la Loi 25 avant son échéance fixée au 22 septembre 2024, afin de permettre à l'OACIQ de se conformer aux obligations de la Loi 25.

## Accompagnement des titulaires de permis de courtage immobilier

En s'assurant de la conformité, notamment au maintien et à l'exactitude des informations publiées au *Registre des titulaires de permis* de même qu'au maintien des compétences des titulaires de permis par le biais de la formation continue, l'OACIQ s'engage pleinement à 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 courtiers immobiliers et les dirigeants d'agence actuels et futurs maintiennent à jour leurs compétences et qu'ils s'adaptent à l'évolution des pratiques du courtage immobilier et de la législation en vigueur. Ce service administre également le processus d'examens de certification pour l'entrée dans la profession.



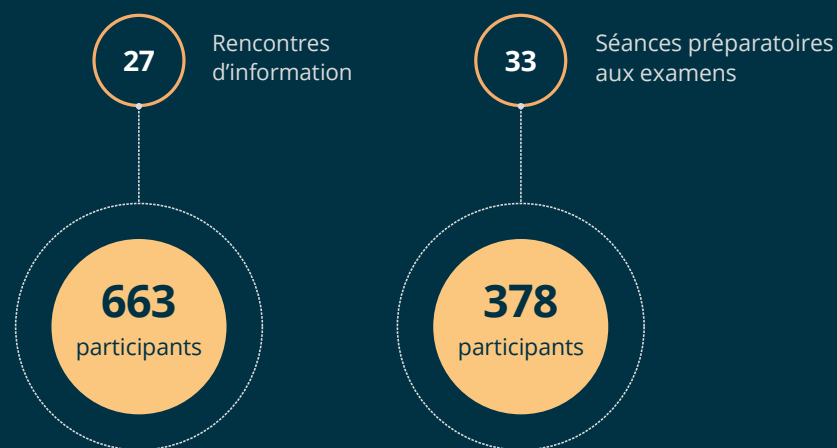
### Formation de base en courtage immobilier résidentiel, commercial et de dirigeant d'agence

L'OACIQ accompagne 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. Des rencontres d'information et des séances préparatoires sont aussi proposées aux candidats. Une fois l'examen réussi, le candidat peut demander la délivrance d'un permis de courtier ou la qualification de dirigeant d'agence immobilière.

### Activités pour la formation de base — 2024



## **Plan-cadre et refonte des référentiels de compétences de dirigeant d'agence**

Suivant les travaux préalables ayant mené à l'élaboration d'un référentiel pancanadien de compétences pour les dirigeants d'agences en 2023, l'OACIQ a procédé à la mise à jour du référentiel de compétences de dirigeant d'agence. Cette démarche actualise les balises qui servent de guide aux établissements d'enseignement dans l'élaboration du programme de formation de base pour devenir dirigeant d'une agence immobilière devant être reconnue par l'OACIQ. À cet effet, divers outils, dont un plan-cadre de formation, ont été élaborés par l'OACIQ pour soutenir les établissements d'enseignement offrant ce programme.

## **Implantation de l'examen numérique en courtage immobilier résidentiel**

Entamé en 2023, l'OACIQ a poursuivi son virage technologique en instaurant les examens numériques en courtage résidentiel en décembre 2024, offerts tant à Brossard qu'à Québec. Ce nouveau format d'examen permet aux candidats de faire leur examen dans un environnement numérique simple et intuitif et a pour effet de diminuer significativement l'utilisation du papier. Une saine gestion de changement par

le biais d'un accompagnement des candidats a pris place, entre autres, avec l'implantation d'une simulation d'examen obligatoire que le candidat doit réaliser préalablement à sa participation à la séance d'examen officielle.

D'ailleurs, les commentaires recueillis auprès des candidats ayant expérimenté les examens numériques sont très positifs. Ce projet a également permis un grand travail de collaboration interservices au sein de l'Organisme.

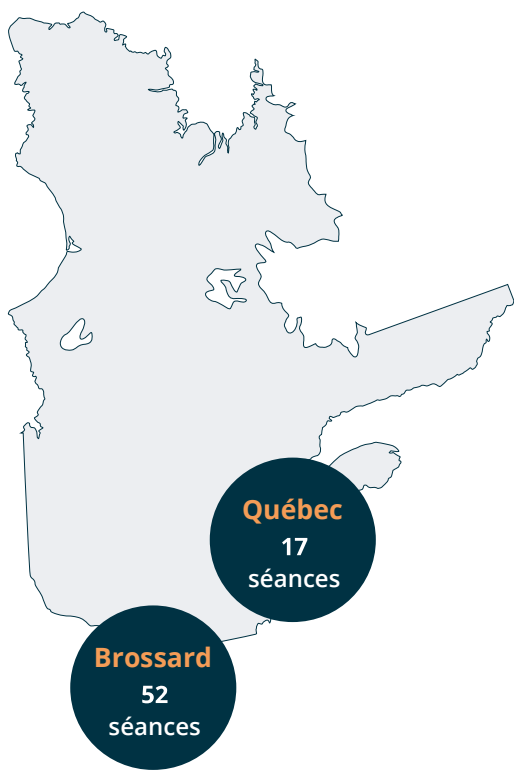
## **Journée des enseignants**

À la fin du mois de septembre 2024, comme chaque année depuis quatre ans, tout le personnel enseignant, les conseillers pédagogiques ainsi que les directions des établissements d'enseignement du Québec étaient conviés à l'OACIQ, afin de participer à la Journée des enseignants.

Comptant une soixantaine de participants, cet événement a permis d'aborder plusieurs sujets d'intérêt pour les futurs courtiers immobiliers, notamment : l'interdiction de la double représentation, les modifications législatives en courtage immobilier, les outils de l'OACIQ soutenant les enseignants et les étudiants, ainsi que les nouveaux examens numériques.

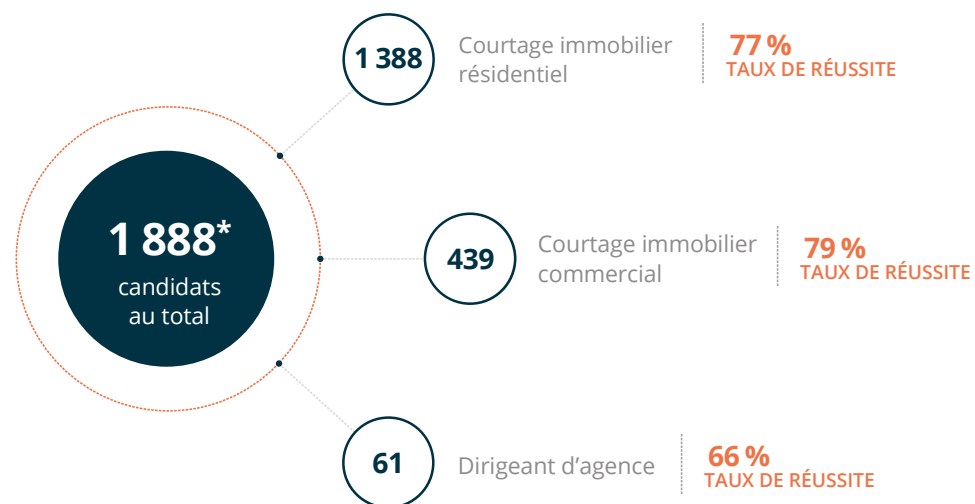
## Examens de certification

### Nombre de séances par lieu d'examen — 2024



69 séances au total

### Nombre de candidats aux examens et taux de réussite — 2024



\* Le total n'inclut pas le nombre d'exams interprovinciaux.



Plus de 68 137 unités de formation continue (UFC) ont été octroyées aux titulaires de permis cette année.

### Activités de formation continue de l'OACIQ et des 112 dispensateurs — 2024

	OACIQ	Dispensateurs	TOTAL
Français	89	413	502
Anglais	73	88	161
<b>TOTAL</b>	<b>162</b>	<b>501</b>	<b>663</b>

#### FORMATION DE BASE



**33**

séances préparatoires aux examens

#### EXAMENS DE CERTIFICATION



**69**

séances d'examen tenues

#### FORMATION CONTINUE



**68 137**

UFC octroyées

## Certification

Le Service de la certification a pour mission de veiller à la protection du public au travers de la conformité de l'entrée dans la profession et le maintien des conditions du permis, comme pierre angulaire de ses actions. Le service veille à ce que les courtiers immobiliers et les agences immobilières respectent toutes les exigences prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* et ses règlements en lien avec leurs permis et s'y conforment, lors de la délivrance de leur permis par l'OACIQ et tout au long de leur carrière.

Au 31 décembre 2024, l'OACIQ dénombrait 16 704 titulaires de permis de courtiers immobiliers valides (dont 553 agissant à leur compte) et 740 titulaires de permis d'agence, pour un total de 17 444 titulaires de permis.

La Certification traite les demandes de permis d'agences et de courtiers immobiliers, de la délivrance de permis à la cessation d'exercice, selon des exigences rigoureuses.

En cours d'année, la Certification a traité 1 622 nouvelles demandes de délivrance de permis de courtier immobilier ainsi que 18 nouvelles demandes de délivrance de permis d'agence.

La responsabilité des autorisations d'exercice des activités des courtiers immobiliers en agence au sein d'une société par actions incombe également à la Certification. En 2024, 1 012 demandes à ce titre ont été analysées afin de garantir le respect de tous les critères.

Le Service de la certification s'assure également du maintien et de l'exactitude des informations publiées au *Registre des titulaires de permis*, accessibles au public.

## Répartition des titulaires de permis par région administrative au 31 décembre 2024

	Courtiers	Agences	
<b>NORD-EST</b>	Abitibi-Témiscamingue	62	7
	Bas-Saint-Laurent	126	7
	Côte-Nord	31	2
	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	3	0
	Saguenay-Lac-Saint-Jean	164	8
<b>QUÉBEC</b>	Nord du Québec	1	0
	Capitale-Nationale	1 113	52
	Chaudière-Appalaches	131	15
<b>CENTRE</b>	Centre-du-Québec	141	4
	Estrie	403	22
	Lanaudière	577	25
	Mauricie	203	5
<b>MONTRÉAL</b>	Laval	2 802	56
	Montérégie	2 507	119
	Montréal	6 658	346
<b>OUEST</b>	Laurentides	1 181	52
	Outaouais	601	20
<b>TOTAL</b>	<b>16 704</b>	<b>740</b>	



# La gouvernance et l'administration de l'Organisme

Conseil d'administration au 31 décembre 2024

## Administrateurs nommés par le ministre des Finances

**Richard Boivin**  
Avocat à la retraite

PRÉSIDENT DU CONSEIL

**Sébastien Boucher-Lavallée**  
CPA, CGA

**Joëlle Calce-Lafrenière**  
Adm.A., MBA

**Jacqueline Codsì**  
M.Ps.org., CRIA, ASC, PCC

**Christian Cyr**  
MBA

**Yves Lorange**  
MBA, CPA

## 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 DU CONSEIL

**Christian Charbonneau**  
Courtier immobilier agréé DA,  
avocat

**Denis Perreault, ASC**  
Courtier immobilier  
agréé DA

### Courtage immobilier résidentiel

**Diane Ménard**  
Courtier immobilier  
agréé DA

**Philippe Morin**  
Courtier immobilier agréé DA

**Josiane Pepin**  
Courtier immobilier agréé DA,  
médiatrice accréditée et avocate



### DE GAUCHE À DROITE :

**1<sup>re</sup> rangée en haut :** Philippe Morin, Sébastien Boucher-Lavallée, Christian Cyr, Christian Charbonneau, Yves Lorange

**2<sup>e</sup> rangée en bas :** Jacqueline Codsí, Richard Boivin, Michel Léonard, Diane Ménard, Joëlle Calce-Lafrenière

**Absents lors de la prise de photo :** Denis Perreault et Josiane Pepin

## Gouvernance

Afin de favoriser la transparence, le conseil d'administration rend compte de la présence et de la rémunération de chacun de ses membres. Le tableau ci-après fait état de la présence de chaque administrateur lors des réunions du conseil d'administration et des comités pour l'exercice 2024, ainsi que des montants perçus à ce titre pour l'ensemble des rencontres tenues. Les montants totaux versés tiennent compte de la participation au conseil d'administration, ainsi qu'à ses différents comités, en vertu de la *Politique de rémunération des membres du conseil d'administration, de ses comités et des membres de comités statutaires* de l'OACIQ.

## Présences et rémunération des administrateurs — 2024

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

Administrateur	Nombre de rencontres du conseil d'administration	Nombre de rencontres des comités	Nombre de rencontres invité d'office*	Rémunération	Notes
Richard Boivin	7	0	11	86 967,54 \$	
Michel Léonard	7	6	6	65 225,53 \$	
Anne-Marie Beaudoin	3	3		17 824,82 \$	Fin de mandat le 23 septembre 2024
Sébastien Boucher-Lavallée	7	4		22 904,79 \$	
Joëlle Calce-Lafrenière	7	0		14 370,88 \$	
Christian Charbonneau	1	1		3 745,22 \$	Début de mandat le 1 <sup>er</sup> octobre 2024
Jacqueline Codsi	7	6		26 539,15 \$	
Christian Cyr	3	1		3 745,22 \$	Début de mandat le 1 <sup>er</sup> octobre 2024
Patrick Juanéda	2	5		17 998,21 \$	Fin de mandat le 30 septembre 2024
Yves Lorange	6	1		14 370,88 \$	
Dean McKay	4	2		14 398,73 \$	Fin de mandat le 30 septembre 2024
Diane Ménard	7	7		27 406,10 \$	
Jacques Métivier	3	4		21 705,43 \$	Fin de mandat le 30 septembre 2024
Philippe Morin	4	1		3 745,22 \$	Début de mandat le 1 <sup>er</sup> octobre 2024
Josiane Pepin	4	1		3 745,22 \$	Début de mandat le 1 <sup>er</sup> octobre 2024
Denis Perreault	5	2		18 948,89 \$	
<b>TOTAL</b>				<b>363 641,83 \$</b>	

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

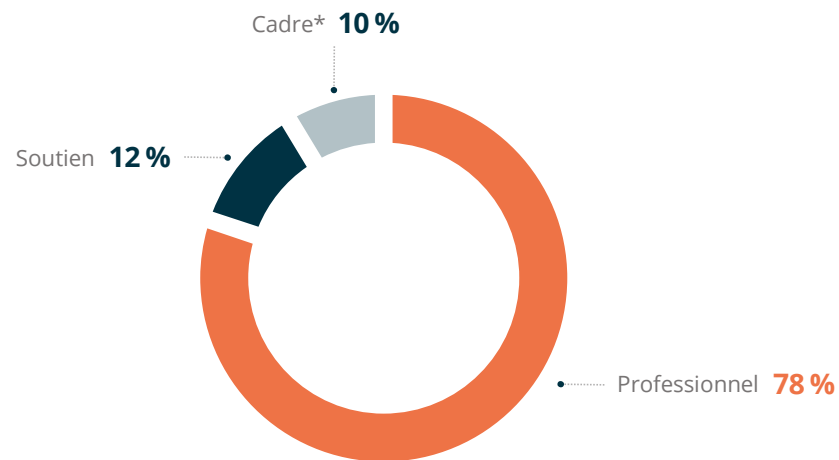
**Note :** certains administrateurs ont amorcé leur mandat en cours d'année, d'autres ont terminé avant la fin de l'exercice, ce qui explique la différence dans le nombre de rencontres totales.

## Ressources humaines

Les postes de l'OACIQ sont au nombre de 208 au 31 décembre 2024 en adéquation avec la planification des effectifs.

Ceux-ci se répartissent en trois grandes catégories d'emploi. Il est intéressant de noter que plus de 39 % des employés sont membres d'un ordre professionnel ou sont encadrés par une autorité réglementaire dans l'exercice de leur fonction et que près de 21 % de nos employés ont plus de dix ans d'ancienneté avec l'Organisme. Ces assises solides renforcent la capacité de l'OACIQ à accomplir sa mission en s'appuyant sur une expertise approfondie et une maturité professionnelle remarquable.

## Répartition par catégories d'emploi (%)



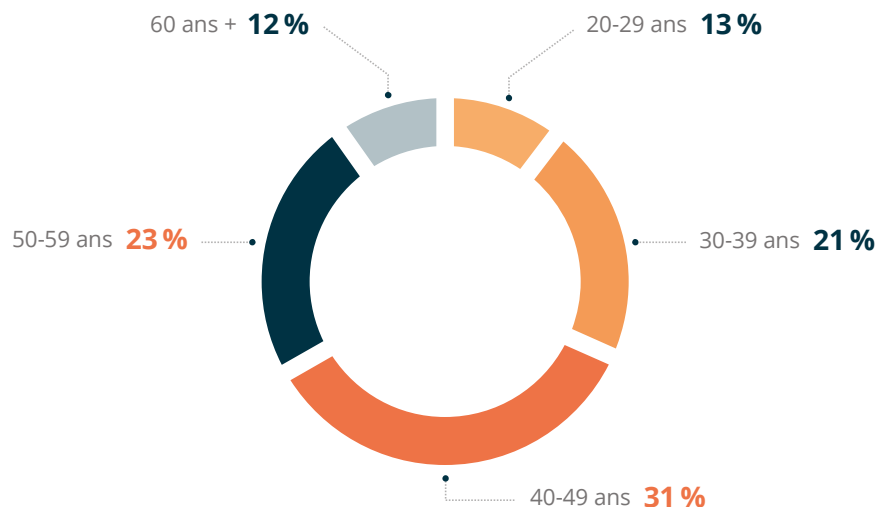
\* Incluant les cadres supérieurs.

La composition de la main-d'œuvre présente une courbe normale en matière de répartition par groupe d'âge. On constate aussi une forte représentation féminine et pour des postes de gestion supérieure également.

### Répartition de l'effectif selon le sexe (%)



### Répartition par groupes d'âge (%)



### ***Exprimez votre vraie nature !* : Un rayonnement renouvelé de la marque employeur**

En 2024, la marque employeur de l'OACIQ, sous le thème *Exprimez votre vraie nature !* a continué de se démarquer et d'attirer les meilleurs talents. Nos cinq valeurs organisationnelles – leadership, collaboration, compétence, intégrité et responsabilisation – ont été mises au cœur de nos actions et ont guidé toutes nos initiatives. Cette approche reflète l'engagement de l'OACIQ envers une culture d'excellence et de bienveillance. De plus, des vidéos de nos employés actuels désirant partager leur expérience de travail positive au sein de l'OACIQ ont été diffusées sur différents médias sociaux.

## Développement des compétences

### Le programme Parcours Leader

La formation continue est un pilier central de notre succès organisationnel. En 2024, nous avons lancé le programme de formation Parcours Leader, qui a permis d'accroître les compétences relationnelles de nos gestionnaires à travers des modules ciblés et interactifs. Cette initiative a renforcé leur leadership et leur capacité à incarner ainsi qu'à transmettre nos valeurs organisationnelles dans leurs pratiques quotidiennes.

### Intelligence artificielle

Pour mieux former nos employés à l'utilisation des outils d'intelligence artificielle mis à leur disposition dans le cadre de leur travail, nous les avons conviés à plusieurs activités de formation et de sensibilisation leur permettant de découvrir par l'exploration et l'expérimentation les fonctionnalités des systèmes d'intelligence artificielle. Cette nouvelle approche doit se réaliser dans le respect des règles strictes d'utilisation établies par l'Organisme.

Aussi, dans le cadre de l'implantation de l'intelligence artificielle (IA) dans ses opérations, l'Organisme a pris position afin d'assurer un développement et une utilisation éthique de l'IA en signant le *Code de conduite volontaire visant un développement et une gestion responsables des systèmes d'IA générative* avancés du gouvernement du Canada.

### Conférences santé et mieux-être

Nous accordons une grande importance à la santé et au bien-être de nos employés, c'est pourquoi plusieurs conférences portant sur des sujets touchants la santé physique et mentale ainsi que sur le mieux-être ont été offertes à l'ensemble des employés afin qu'ils soient mieux outillés lors de situations délicates.

## Environnement, Social et Gouvernance (ESG)

Depuis plusieurs années, l'OACIQ embrasse son rôle d'acteur de la société québécoise en posant des gestes concrets pour protéger l'environnement, améliorer les conditions de vie des citoyens et exercer une gouvernance rigoureuse.

En 2024, l'Organisme a posé des actions positives supplémentaires afin d'encore mieux jouer un rôle de leader écoresponsable.

Parmi les initiatives vertes implantées dans la dernière année, nous soulignons :

- **Gestion des déchets** : mise en place de bacs à compost et augmentation du nombre de bacs de recyclage. Cette initiative a permis de composter plus de 1 300 litres de résidus, réduisant ainsi significativement la quantité de déchets acheminés aux sites d'enfouissement.
- **Mobilité durable** : attribution de rabais corporatifs pour les transports collectifs, notamment pour le REM et les autobus, afin d'encourager des alternatives écoresponsables aux déplacements individuels de nos employés. Trois vélos sont également à la disposition des employés pour leurs déplacements quotidiens.

- **Sensibilisation à l'écoresponsabilité** : publication de quatre capsules éducatives sur notre intranet, abordant des thèmes variés comme le gaspillage numérique, la gestion de l'énergie et l'importance des gestes écoresponsables au quotidien.
- **Infrastructure verte** : ajout de six bornes de recharge pour véhicules électriques et de quatre stations de recharge pour piles sur chaque étage, pour un total de 13 bornes de recharge à la disposition de nos employés.

L'OACIQ a aussi renforcé son impact social grâce à un engagement soutenu envers la communauté.

Notre programme phare, « Cœur sur la main », a permis à nos employés de consacrer un total de 112,75 heures rémunérées à des activités bénévoles organisées par le comité DAC (Donnez à la collectivité). Depuis sa création en 2018, ce programme a collecté 93 500 \$ et organisé 43 activités bénévoles, témoignant de l'engagement indéfectible de notre organisation envers les causes sociales et humanitaires.

Les employés de l'OACIQ ont soutenu activement des causes inspirantes en 2024, notamment :

- **Opération Père Noël** : achat de cadeaux de Noël aux enfants issus de milieux défavorisés. Soixante-treize enfants ont été parrainés par l'Organisme ou ses employés en 2024, dont six ayant reçu une trousse de départ pour aller en appartement puisqu'ayant atteint l'âge de 18 ans, ils doivent maintenant quitter la Direction de la protection de la jeunesse (DPJ).
- **Relief** : marche organisée en soutien aux initiatives en santé mentale afin de recueillir des dons et don effectué par l'Organisme.
- **Maison Stéphane Fallu** : achats d'articles de première nécessité pour les jeunes sortant de la DPJ et organisation d'activités au bénéfice de l'organisme.
- **Mission Nouvelle Génération** : bénévolat lors de l'événement « Mission sac à dos » durant lequel du matériel scolaire est mis à la disposition de familles en situation de précarité, ainsi que lors des paniers de Noël.
- **Héma-Québec** : collecte de sang accueillant plus de 60 donateurs.
- **Abri Rive-Sud** : organisation d'événements et dons permettant de venir en aide aux personnes en situation d'itinérance, tels que la création d'un potager, des dons de vêtements et de literie, ainsi que la confection et le service d'un dîner de Noël.

## Technologies de l'information

Le Service des technologies de l'information (TI) a pour rôle d'assurer la pérennité des systèmes de gestion de l'information, de la sécurité et de l'intégrité des données ainsi que de favoriser l'évolution constante des infrastructures technologiques.

Au cours de 2024, une série d'améliorations significatives a été apportée à différents systèmes de l'organisation afin de soutenir sa mission. L'équipe TI s'engage dans une démarche d'amélioration continue afin de maintenir l'adéquation technologique de l'Organisme.

De plus, une structure de gouvernance en lien avec la gestion des projets TI a été mise en œuvre. Cette initiative vise à adapter les pratiques aux dernières avancées technologiques et à améliorer l'efficacité du service.

La cybersécurité demeure une préoccupation majeure pour les TI. Dans une démarche proactive, plusieurs actions et mesures ont été mises en place pour renforcer la sécurité des systèmes. La sensibilisation liée à la protection des renseignements personnels et à la sécurité de l'information a été renforcée auprès des employés en augmentant les initiatives de littératie technologique.





# Encadrement des pratiques de courtage

**Discipline**

**Révision des décisions du Syndic**

**Délivrance et maintien de permis**

**Indemnisation**

**Inspection**

**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 et éthiques. Pour ce faire, six comités sont constitués en vertu de la Loi.

À deux exceptions près, ces comités sont formés entre trois et neuf membres, dont un président de comité. Les membres de ces comités sont nommés par le conseil d'administration de l'OACIQ pour un mandat renouvelable de trois 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 trois membres, sans maximum, et dont le président ainsi que les vice-présidents du comité doivent obligatoirement être des avocats ayant un minimum de 10 ans de pratique, ils sont nommés par le ministre des Finances. Pour sa part, le comité de décision en matière d'assurance responsabilité professionnelle (CDARP) est formé d'un minimum de trois 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 78.

L'OACIQ s'assure que les titulaires de permis autorisés à agir par l'Organisme respectent leurs obligations, dont les règles déontologiques et éthiques.

## Comité de discipline

Créé en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, 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 et sa réglementation. Complètement autonome, indépendant du conseil d'administration de l'Organisme et de ses employés, 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 *Loi sur le courtage immobilier* prévoit que le comité doit tenir compte du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés.

### Activités

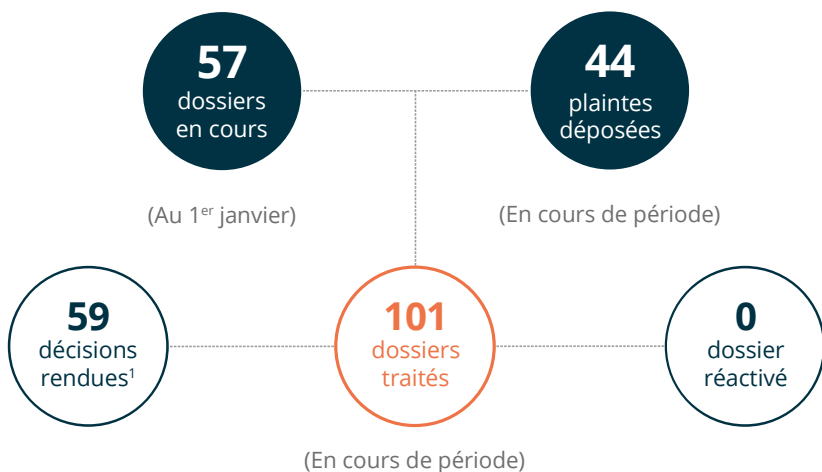
Au 31 décembre 2024, 43 plaintes ont été déposées devant le comité de discipline par le Syndic de l'Organisme et une plainte avait été déposée par un syndic *ad hoc*. Durant l'exercice, le comité a tenu 95 journées d'audience et 97 conférences de gestion. Le comité a également rendu 59 décisions mettant fin au processus disciplinaire (sanction, culpabilité et sanction, acquittement, retrait de plainte) et 50 décisions déclarant un titulaire coupable d'une infraction disciplinaire.

Les sanctions imposées ont pour objectif d'assurer la protection du public. Sans être punitives, elles doivent revêtir un caractère de dissuasion et d'exemplarité. Le montant d'une amende imposée peut aller de 2 000 \$ à 50 000 \$ pour chaque chef contenu dans une plainte.

Par ailleurs, la *Loi sur le courtage immobilier* prévoit un droit d'appel à la Cour du Québec pour les décisions du comité. Ainsi, en 2024 :

- 11 décisions du comité de discipline ont été portées en appel devant la Cour du Québec et une décision du comité est en attente d'une permission d'en appeler de la Cour du Québec;
- 2 jugements de la Cour du Québec ont été soumis à la Cour supérieure pour révision judiciaire;
- 4 jugements ont été rendus par la Cour du Québec incluant 2 jugements interlocutoires.

### Nombre de dossiers en cours — 2024

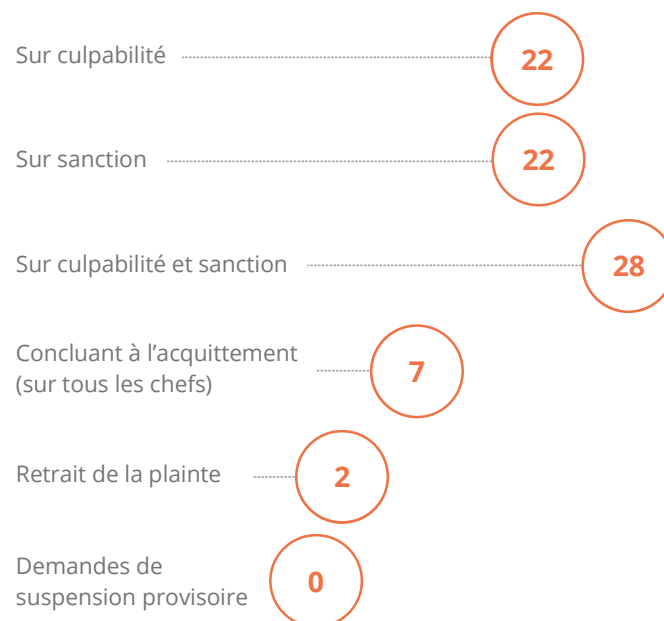


<sup>1</sup> Décisions rendues mettant fin au processus disciplinaire.

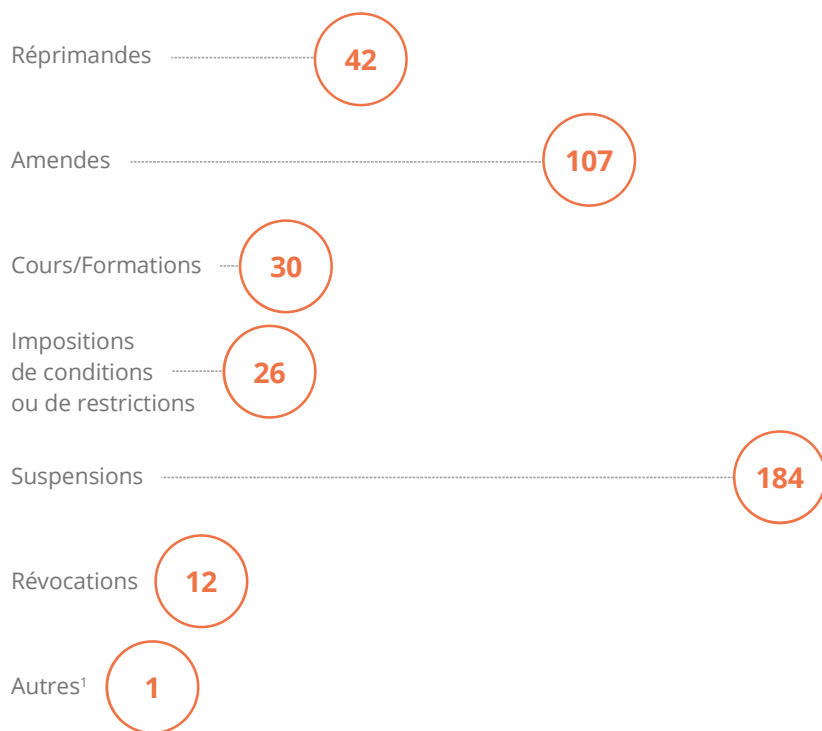
### Audiences tenues et décisions rendues par le comité de discipline — 2024



### Types de décisions rendues par le comité — 2024



## Sanctions imposées par le comité de discipline\* — 2024



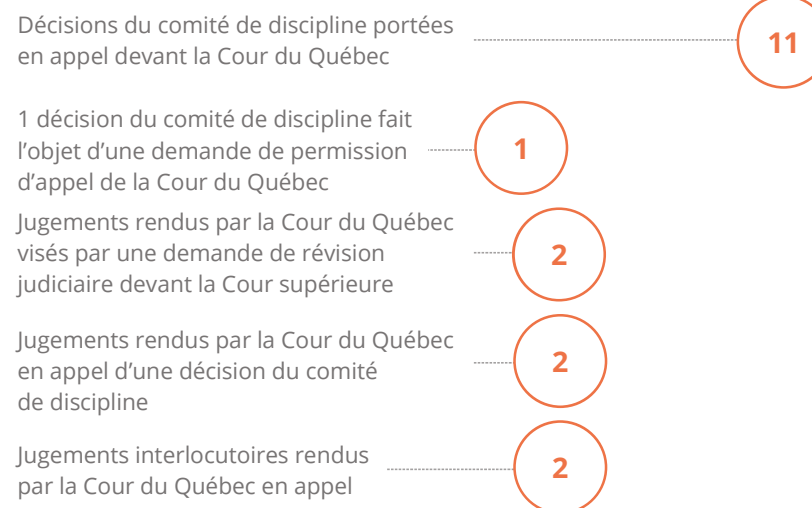
<sup>1</sup> En vertu de l'article 98, alinéas 4), 5) et 6) de la Loi sur le courtage immobilier (remise d'une somme d'argent, communication d'un renseignement ou document, rectification d'information, etc.).

\* Pour chaque chef d'infraction pour lequel une déclaration de culpabilité a été prononcée.

## Amendes — 2024

Montant total des 107 amendes imposées ..... **552 500 \$**

## Dossiers en appel ou en révision judiciaire — 2024



## 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 la possibilité 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.

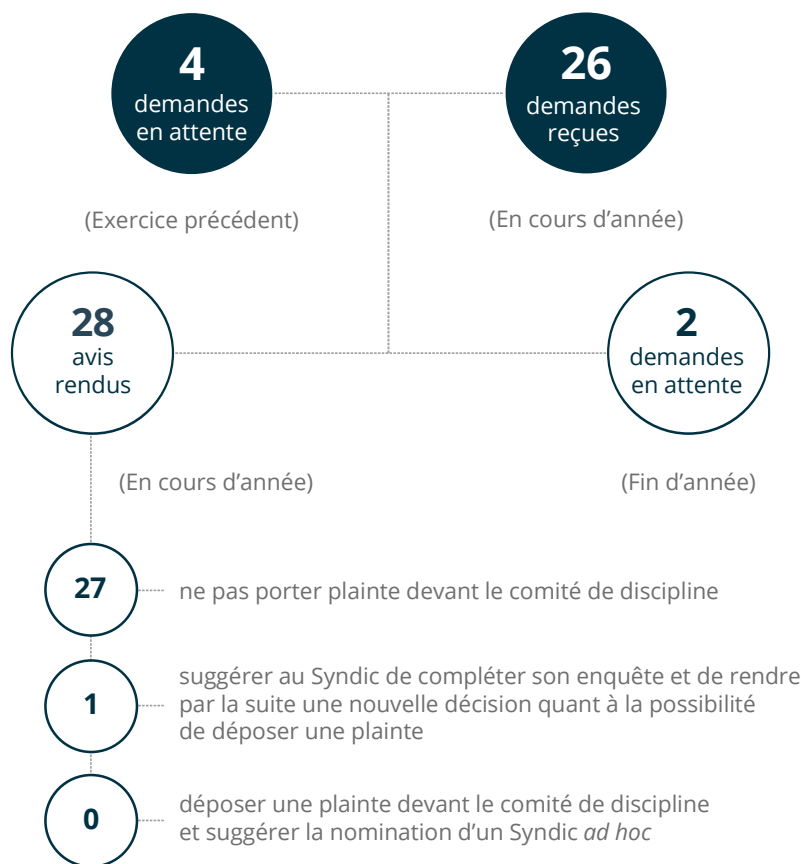
De plus, le comité peut suggérer au Syndic de transmettre le dossier au comité d'inspection.

### Activités

Cette année, le CRDS a tenu 16 réunions au cours desquelles il a rendu 28 avis.

Finalement, tel que le prévoit l'article 92 de la *Loi sur le courtage immobilier*, le comité de révision a recommandé de transmettre le dossier de sept courtiers au comité d'inspection.

## Bilan des demandes et des avis rendus — 2024



## Comité de délivrance et de maintien de 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.

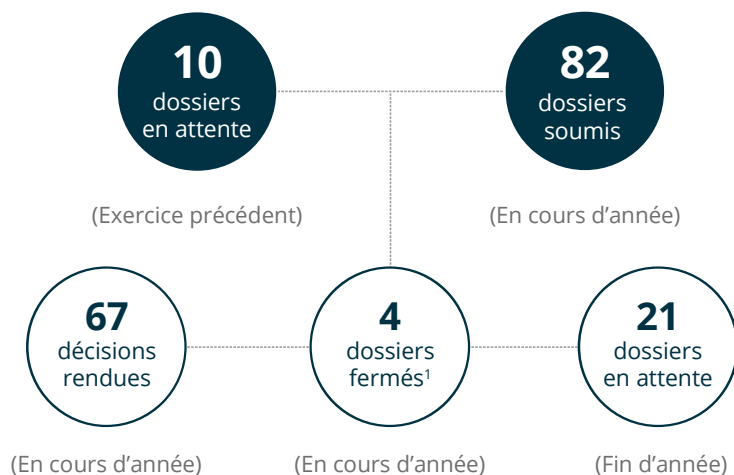
## Activités

Cette année, le CDMP a tenu 23 réunions au cours desquelles il a rendu 67 décisions.

Le comité a été saisi de 67 situations, soient 18 déclarations de culpabilités disciplinaires ou criminelles et 49 situations de cessions de biens.



## Bilan des dossiers présentés au CDMP et des décisions rendues — 2024

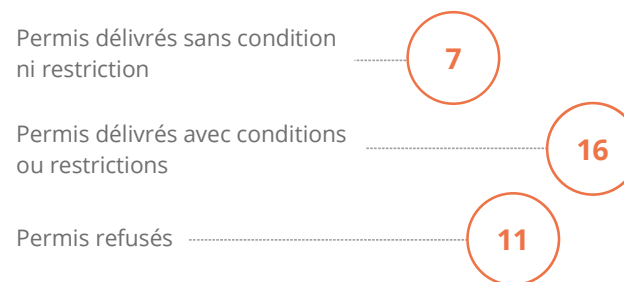


<sup>1</sup> Un titulaire a révoqué son permis, un titulaire fut acquitté en appel de l'infraction criminelle et deux demandeurs ont retiré leurs demandes.

Les décisions rendues à l'égard de demandeurs de permis sont au nombre de 34, tandis que 33 ont été rendues à l'égard de titulaires de permis.

## Détails des décisions rendues — 2024

### Demandeurs de permis



### Titulaires de permis



Les décisions du CDMP peuvent faire l'objet d'une contestation à la Cour du Québec. En 2024, une décision a été contestée. Six dossiers étaient en attente d'audition à la Cour du Québec au 31 décembre 2024, soit deux contestations de l'exercice 2022, trois contestations de l'exercice 2023 et une contestation de l'exercice 2024.

## Comité d'indemnisation

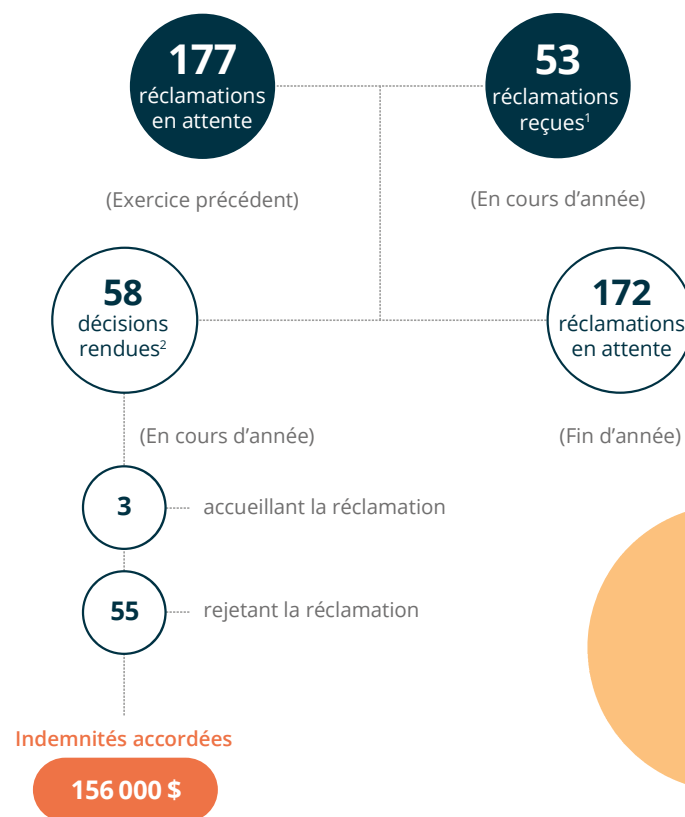
Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) est affecté au paiement des indemnités accordées aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier immobilier ou une agence immobilière. Le comité d'indemnisation, constitué au sein de l'OACIQ, 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.

Le seuil maximal d'indemnisation est de 100 000 \$ et le délai pour déposer une réclamation est de 2 ans à compter de la connaissance de la fraude alléguée.

### Activités

En 2024, le comité d'indemnisation a tenu neuf séances au cours desquelles 58 réclamations ont été étudiées et pour lesquelles il a rendu des décisions. Parmi les décisions rendues, le comité a accueilli trois demandes d'indemnisation pour un montant total de 156 000 \$.

## Détails des réclamations présentées et des décisions rendues par le comité d'indemnisation — 2024



<sup>1</sup> Nouvelles réclamations reçues entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2024, incluant 6 réclamations ouvertes suivant une demande de révision.

<sup>2</sup> Le montant figurant à la section « 2024 en chiffres – partie Indemnisation » présente une légère différence avec la section « Encadrement des pratiques de courtage – partie Indemnisation », car il découle des dossiers comptabilisés plutôt que sur ceux traités.



## Comité d'inspection

Le comité d'inspection est consulté quant aux orientations et à la conduite des activités d'inspection au sein du Service de l'inspection en matière de surveillance de l'exercice des activités des titulaires de permis.

Le comité d'inspection conseille sur les orientations à adopter en matière de surveillance, notamment sur les orientations stratégiques d'inspection, le plan d'inspection annuel ainsi que la méthodologie d'inspection. Il reçoit également le plan d'inspection annuel.

Le comité d'inspection a tenu deux réunions au cours de l'exercice 2024.

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

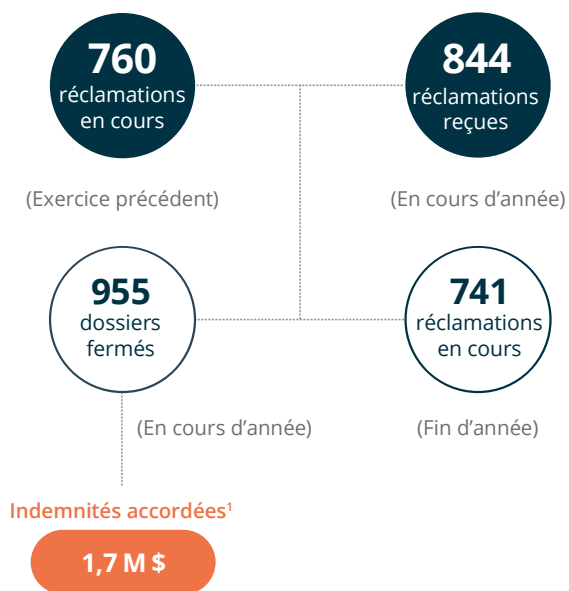
Le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP) est une instance décisionnelle qui détient l'ensemble des fonctions et des pouvoirs relatifs au traitement des dossiers de réclamation. Il a également un pouvoir de recommandation en ce qui concerne les stratégies liées à la structure de réassurance, la prime, les protections et 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

Dans le cadre de son rôle, le CDARP, au cours des quatre rencontres tenues cette année, a 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 2024-2025. 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. Le tableau qui suit démontre les constats établis.

### Détails des réclamations présentées et des dossiers finalisés par le CDARP — 2024



<sup>1</sup> Les indemnités versées en cours d'année sont également liées à des dossiers antérieurs à 2024.

Les résultats obtenus sont positifs. Le nombre de nouvelles réclamations ouvertes en cours d'année a diminué de 5 % comparativement à l'an dernier et le niveau des fermetures est demeuré relativement stable. 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 (page 111).

Le nombre de nouvelles réclamations ouvertes en cours d'année a diminué de 5 % comparativement à l'an dernier.

# Composition des comités

Au 31 décembre 2024

## Comité de révision des décisions du Syndic

### Président

M<sup>e</sup> Charles Denis  
avocat

### Vice-présidentes

Nancy Savard  
courtier immobilier agréé DA  
M<sup>e</sup> Ann-Sophie Verrier  
avocate

### Membres

Normand Bergeron  
courtier immobilier  
Lyse Le Gal  
membre du public  
André Poulin  
courtier immobilier  
Dre Andréanne St-Martin  
membre du public  
Josianne Quesnel  
courtier immobilier  
Carole Turgeon  
courtier immobilier DA

## Comité de discipline

### Président

M<sup>e</sup> Patrick de Niverville

### Vice-présidents

M<sup>e</sup> Daniel M. Fabien  
M<sup>e</sup> Louis-Denis Laberge  
M<sup>e</sup> Élysabeth Lessis  
M<sup>e</sup> Marc Mancini  
M<sup>e</sup> Jean-Pierre Morin  
M<sup>e</sup> Sylvie Poirier  
M<sup>e</sup> Pierre R. Sicotte

### Membres

Maurice Bilodeau  
Danielle Bolduc  
Elyse Bouchard  
Ginette Cholette  
Mélicha Côté  
Marie-Claude Cyr  
Bianca Dudin  
Christian Goulet  
Jean Guertin  
Suzanne Havard Grisé  
Christine Jean  
Julie Lecompte  
Simon Léger  
Denyse Marchand  
Stéfan Martin  
Gabrielle Petrucci  
Isabelle Renaud  
Alain Roseberry  
Carlos Ruiz  
Sylvain Thibault

## Comité de délivrance et de maintien des permis

### Présidente

M<sup>e</sup> Sara-Pier Bilodeau  
avocate

### Vice-présidents

M<sup>e</sup> Donato Di Tullio  
avocat à la retraite  
Mario Lamirande  
courtier immobilier agréé DA

### Membres

Line Lacroix  
membre du public  
Louise Mercier  
courtier immobilier agréé DA  
Olivier Pouliot  
courtier immobilier agréé DA  
Trudy Ann Fournier  
membre du public

## Comité d'inspection

### Président

M<sup>e</sup> Steve Turmel  
notaire

### Membres

Julie Chabot  
courtier immobilier  
Aline Doghramadian  
courtier immobilier

## Comité d'indemnisation

### Présidente

M<sup>e</sup> Nada Najm  
avocate à la retraite

### Vice-présidentes

Julie Villeneuve  
courtier immobilier agréé DA  
M<sup>e</sup> Julie Laganière  
notaire

### Membres

M<sup>e</sup> Jean-François Corriveau  
avocat  
Danielle Turcot  
membre du public  
Jennifer Cartagena  
courtier immobilier  
Patrice Savard  
membre du public

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

### Président

Martin Dupras

### Membres

Michel Léonard  
Louis-Georges Pelletier  
M<sup>e</sup> Marc Simard

# Résultats financiers

L'OACIQ a démontré, en 2024, une gestion financière saine et rigoureuse ainsi qu'une capacité à optimiser ses ressources. Les revenus du fonds général d'administration ont atteint 33,3 M\$, tandis que les dépenses s'élevaient à 32,4 M\$, générant un excédent des produits sur les charges de 863 602 \$. Nos placements ont également affiché une performance exceptionnelle. Ces derniers sont au-delà des cibles de nos politiques de placement qui se veulent prudentes et visant à maximiser les rendements tout en minimisant les risques.

En lien avec les objectifs de notre planification stratégique 2023-2025, nous avons maintenu une saine gestion des risques en mettant en place des stratégies pérennes et efficaces afin d'atténuer les impacts des incertitudes économiques et géopolitiques actuels et futurs, ce qui nous a permis de maintenir une solidité financière et un équilibre.

Une vigie constante de nos actifs et passifs, de même qu'une analyse des marchés financiers et immobiliers nous permet d'anticiper nos décisions financières pour assurer une stabilité financière durable. Cette veille stratégique nous aide à identifier les occasions et à gérer les risques de manière

proactive. Parallèlement, nous intégrons graduellement des pratiques financières durables et responsables, en tenant compte des facteurs ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) dans nos décisions financières.

L'intelligence artificielle joue également un rôle croissant dans l'optimisation de nos processus financiers. À la fin de 2024, nous avons débuté l'implantation d'un nouveau système comptable, améliorant ainsi notre efficacité opérationnelle et notre capacité d'analyse. Cette innovation technologique s'accompagne d'une collaboration accrue entre les différents services de l'Organisme pour une gestion financière plus intégrée.

Enfin, nous suivons de près les innovations technologiques pour nous assurer que nous disposons des outils financiers les plus performants. Nos politiques financières sont conçues pour soutenir notre mission et nos objectifs stratégiques, et elles sont régulièrement révisées et mises à jour pour refléter les meilleures pratiques et les exigences réglementaires.



# L'intelligence humaine

Moteur de vigilance et d'éthique

# 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 2024 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'OACIQ, qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2024;
- 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

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 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 oeuvre 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 informa-

tions 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 planifions et réalisons l'audit du groupe afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou des unités du groupe de l'OACIQ pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit effectués pour les besoins de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

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.*<sup>1</sup>

Montréal (Québec)

Le 26 février 2025

---

<sup>1</sup> CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A136473

# Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

## État de la situation financière au 31 décembre 2024

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2024	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2023
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>ACTIF</b>						
<b>À court terme</b>						
Trésorerie	3 447 783	618 503	4 066 286	5 320 962	914 995	6 235 957
Placements (note 3)	32 872 203	12 602 687	45 474 890	29 744 931	10 509 162	40 254 093
Comptes débiteurs (note 4)	734 905	139	735 044	560 698	168	560 866
Avance interfonds (note 5)	62 727 *	-	-	52 381 *	-	-
Frais payés d'avance	757 624	-	757 624	762 627	-	762 627
	37 875 242	13 221 329	51 033 844	36 441 599	11 424 325	47 813 543
Participation dans une société en commandite (note 6)	301 276	-	301 276	342 336	-	342 336
Immobilisations corporelles (note 7)	2 597 274	-	2 597 274	2 767 450	-	2 767 450
Immobilisations incorporelles (note 8)	778 747	-	778 747	984 793	-	984 793
	41 552 539	13 221 329	54 711 141	40 536 178	11 424 325	51 908 122
<b>PASSIF</b>						
<b>À court terme</b>						
Comptes créditeurs et charges à payer (note 9)	4 437 173	-	4 437 173	4 337 370	-	4 337 370
Avance interfonds (note 5)	-	62 727 *	-	-	52 381 *	-
Provision pour indemnités (note 10)	-	2 319 232	2 319 232	-	2 227 267	2 227 267
Produits perçus d'avance	7 330 786	417 620	7 748 406	7 066 510	407 411	7 473 921
	11 767 959	2 799 579	14 504 811	11 403 880	2 687 059	14 038 558
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	1 162 266	-	1 162 266	1 373 586	-	1 373 586
	12 930 225	2 799 579	15 667 077	12 777 466	2 687 059	15 412 144

\* 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 2024 (suite)

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2024	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2023
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>ACTIFS NETS</b>						
Investis en immobilisations	2 213 755	-	2 213 755	2 378 657	-	2 378 657
Affectations d'origine interne – participation dans la société en commandite (immeuble)	475 000	-	475 000	475 000	-	475 000
Affectations d'origine interne – pérennité et projets spéciaux	4 442 898	-	4 442 898	5 605 366	-	5 605 366
Non affectés	21 490 661	-	21 490 661	19 299 689	-	19 299 689
Fonds d'indemnisation	-	10 421 750	10 421 750	-	8 737 266	8 737 266
	<b>28 622 314</b>	<b>10 421 750</b>	<b>39 044 064</b>	<b>27 758 712</b>	<b>8 737 266</b>	<b>36 495 978</b>
	<b>41 552 539</b>	<b>13 221 329</b>	<b>54 711 141</b>	<b>40 536 178</b>	<b>11 424 325</b>	<b>51 908 122</b>

Engagements et éventualités (notes 11 et 12)

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

Approuvé par le CA,



**Richard Boivin, avocat à la retraite**  
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 2024

	Fonds d'administration générale					Total
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne**	Affectations d'origine interne, pérennité et projets spéciaux ***	Non affectés	Fonds d'indemnisation	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	2 418 568	475 000	3 500 000	16 891 102	8 183 361	31 468 031
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(592 841)*	-	-	5 066 883	553 905	5 027 947
Apport, projets spéciaux	-	-	2 105 366	(2 105 366)	-	-
Investissement en immobilisations	552 930	-	-	(552 930)	-	-
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	2 378 657	475 000	5 605 366	19 299 689	8 737 266	36 495 978
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(682 111)*	-	-	1 545 713	1 684 484	2 548 086
Apport (retrait), projets spéciaux	-	-	(1 162 468)	1 162 468	-	-
Investissement en immobilisations	517 209	-	-	(517 209)	-	-
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	2 213 755	475 000	4 442 898	21 490 661	10 421 750	39 044 064

\* Correspond à l'amortissement des immobilisations de 893 431 \$ (804 161 \$ en 2023), déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 211 320 \$ (211 320 \$ en 2023) 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 doit être affecté au fonds d'affectations d'origine interne comme fonds de prévoyance pour l'entretien du bâtiment, jusqu'à ce qu'il atteigne 500 000 \$.

\*\*\* 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. 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 2024

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2024	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2023
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>PRODUITS</b>						
Maintien de permis	18 557 551	1 238 247	19 795 798	17 721 219	1 195 223	18 916 442
Délivrances	1 322 183	-	1 322 183	1 382 091	-	1 382 091
Revenus administratifs – certification	1 547 846	-	1 547 846	1 497 598	-	1 497 598
Formation continue (annexe)	1 980 225	-	1 980 225	5 018 989	-	5 018 989
Formation de base et examens (annexe)	2 091 439	-	2 091 439	2 213 759	-	2 213 759
Formulaires	1 142 489	-	1 142 489	1 106 957	-	1 106 957
Discipline et syndic (annexe)	452 695	-	452 695	341 734	-	341 734
Exercice illégal de courtage	14 816	-	14 816	8 132	-	8 132
Rayonnement	284 679	-	284 679	194 196	-	194 196
Revenus de gestion	1 426 899	-	1 426 899	881 676	-	881 676
Quote-part de la participation dans la société en commandite, après amortissements (note 6)	(41 060)	-	(41 060)	(149 095)	-	(149 095)
Revenus de placement (note 13)	4 439 682	1 090 417	5 530 099	3 358 584	791 598	4 150 182
Autres revenus (note 9)	45 750	8 007	53 757	61 303	47 818	109 121
	<b>33 265 194</b>	<b>2 336 671</b>	<b>35 601 865</b>	<b>33 637 143</b>	<b>2 034 639</b>	<b>35 671 782</b>

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 2024 (suite)

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2024	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2023
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>CHARGES</b>						
Formation continue (annexe)	1 566 430	-	1 566 430	1 547 264	-	1 547 264
Formation de base et examens (annexe)	1 374 380	-	1 374 380	1 364 967	-	1 364 967
Formulaires	193 536	-	193 536	197 841	-	197 841
Discipline et syndic (annexe)	5 417 151	-	5 417 151	5 056 373	-	5 056 373
Exercice illégal de courtage	73 991	-	73 991	91 299	-	91 299
Rayonnement	1 295 995	-	1 295 995	1 124 235	-	1 124 235
Conseil d'administration et comités	1 028 957	23 801	1 052 758	888 819	21 487	910 306
Contribution au ministère des Finances	251 163	3 825	254 988	257 842	3 927	261 769
Salaires et charges sociales	14 966 433	301 076	15 267 509	14 102 552	192 608	14 295 160
Formations et cotisations	312 376	2 966	315 342	188 190	2 259	190 449
Déplacements	138 096	-	138 096	142 452	-	142 452
Occupation des locaux	1 129 715	4 864	1 134 579	1 054 649	4 541	1 059 190
Assurances	211 025	4 310	215 335	195 896	4 068	199 964
Amortissements (notes 7 et 8)	656 102	13 373	669 475	580 812	12 062	592 874
Frais de bureau	363 850	-	363 850	208 905	1 927	210 832
Technologies de l'information	620 414	12 245	632 659	552 159	6 814	558 973
Entretien et réparations	48 600	-	48 600	16 590	345	16 935
Honoraires	765 177	1 145	766 322	826 561	1 827	828 388
Projet intelligence artificielle	570 367	-	570 367	-	-	-
Projets spéciaux autres	592 101	-	592 101	-	-	-
Frais financiers	825 733	82 617	908 350	765 695	65 580	831 275
Indemnisation (note 15)	-	201 965	201 965	-	1 163 289	1 163 289
	32 401 592	652 187	33 053 779	29 163 101	1 480 734	30 643 835
<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	863 602	1 684 484	2 548 086	4 474 042	553 905	5 027 947

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 2024

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2024	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2023
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>						
Excédent des produits sur les charges	863 602	1 684 484	2 548 086	4 474 042	553 905	5 027 947
Éléments sans effet sur la trésorerie						
Gain réalisé et non réalisé sur les placements (note 13)	(3 355 008)	(767 186)	(4 122 194)	(2 250 619)	(537 955)	(2 788 574)
Revenus réinvestis sur les placements	(754 261)	(322 340)	(1 076 601)	(739 435)	(249 699)	(989 134)
Quote-part de la participation dans la société en commandite, après amortissements (note 6)	41 060	-	41 060	149 095	-	149 095
Amortissements des immobilisations	893 431	-	893 431	804 161	-	804 161
Amortissement de l'avantage incitatif	(211 320)	-	(211 320)	(211 320)	-	(211 320)
	(2 522 496)	594 958	(1 927 538)	2 225 924	(233 749)	1 992 175
Variation nette d'éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation	184 529	112 549	297 078	1 000 590	1 080 366	2 080 956
	(2 337 967)	707 507	(1 630 460)	3 226 514	846 617	4 073 131
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>						
Acquisition de placements	(13 941 589)	(1 279 416)	(15 221 005)	(16 556 461)	(2 158 437)	(18 714 898)
Produit de la cession de placements	14 923 586	275 417	15 199 003	12 530 421	655 860	13 186 281
Acquisition d'immobilisations	(517 209)	-	(517 209)	(552 930)	-	(552 930)
	464 788	(1 003 999)	(539 211)	(4 578 970)	(1 502 577)	(6 081 547)
Variation nette de la trésorerie au cours de l'exercice	(1 873 179)	(296 492)	(2 169 671)	(1 352 456)	(655 960)	(2 008 416)
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	5 320 962	914 995	6 235 957	6 673 418	1 570 955	8 244 373
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>3 447 783</b>	<b>618 503</b>	<b>4 066 286</b>	<b>5 320 962</b>	<b>914 995</b>	<b>6 235 957</b>

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 pertes réalisés à la cession et les gains et pertes non réalisés sont inclus dans le revenu ou la perte relatifs 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 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.

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### Instruments financiers (suite)

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 manoeuvres 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 FARCIQ ne sont pas consolidées dans les états financiers de l'OACIQ, mais sont présentées sommairement à la note 14.

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### Constataion 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	De 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 5 % 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, et cette quote-part est 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 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.

### Impôts sur les bénéfiques

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

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### 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 (2023)
- 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

- 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.

### 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 comptes créditeurs et charges à payer. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### Comptabilisation d'accords infonuagiques

L'OACIQ a choisi en 2023 d'appliquer de façon anticipée la *Norme de comptabilisation des accords infonuagiques* (NOC-20). Pour chaque entente, il est déterminé s'il y a présence d'un actif incorporel, autrement l'entente est comptabilisée à titre de logiciel-service. Dans ce cas, les dépenses liées aux activités d'implantation attribuables à un logiciel-service sont inscrites à l'actif et amorties aux résultats à la rubrique « Technologies de l'information ». Tous les frais de formation ou d'activités de recherche sont imputés directement aux charges. Aux 31 décembre 2024 et 2023, les frais de logiciels-services reportables ont été présentés à même les frais payés d'avance étant donné leur faible importance et leur échéance à court terme.

### Régime de retraite

L'OACIQ offre à l'ensemble des employés admissibles un régime de retraite à cotisations déterminées pour lequel il doit verser une contribution équivalente à celle de l'employé selon un barème établi et un seuil maximum. Les contributions sont prélevées aux deux semaines puis remises à un

groupe financier d'épargne-retraite collective pour la garde et la gestion des actifs par l'entremise d'un compte d'adhérent. La quote-part de l'OACIQ est passée en charges aux résultats, au poste « Charges sociales », lors de la comptabilisation de chaque paie.

Bien que le type de régime de retraite organisationnel ait été modifié en 2023, les principes fondamentaux et les conditions demeurent sensiblement les mêmes. Le régime de retraite à cotisations déterminées dorénavant offert aux employés répond davantage aux objectifs financiers, à la rétention de la main-d'oeuvre et aux conditions du marché.

## 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)

	2024		2023	
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation
	\$	\$	\$	\$
Coût du marché monétaire, court terme	288 207	39 752	233 205	34 752
Coût des fonds d'obligations	14 313 883	9 281 704	13 304 271	8 002 369
Coût des fonds d'actions	14 561 245	2 463 334	14 457 734	2 390 969
	29 163 335	11 784 790	27 995 210	10 428 090
Juste valeur du marché monétaire, court terme	288 207	39 752	233 205	34 752
Juste valeur des fonds d'obligations	14 577 627	9 362 363	13 405 771	7 860 083
Juste valeur des fonds d'actions	18 006 369	3 200 572	16 105 955	2 614 327
	32 872 203	12 602 687	29 744 931	10 509 162

### 4. Comptes débiteurs

	2024	2023
	\$	\$
<b>FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE</b>		
Créances d'exploitation	818 076	622 112
Provision pour créances douteuses	(219 468)	(195 170)
	598 608	426 942
Taxes à la consommation	135 423	132 506
Intérêts à recevoir	874	1 250
	734 905	560 698
<b>FONDS D'INDEMNISATION</b>		
Intérêts à recevoir	139	168
	735 044	560 866

## 5. Avance interfonds

L'avance interfonds ne porte pas intérêt.

## 6. 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 :

	2024	2023
	\$	\$
<b>BILAN</b>		
Actif		
Immeuble locatif au coût amorti (incluant l'écart d'acquisition initial de 2 176 122 \$)	9 700 412	10 002 327
Autres actifs	1 810 060	1 998 824
	11 510 472	12 001 151
Passif		
Emprunts bancaires	11 076 039	11 277 304
Autres passifs	133 157	381 511
	11 209 196	11 658 815
Actifs nets	301 276	342 336
	11 510 472	12 001 151

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

<b>ÉTAT DES RÉSULTATS</b>		
Produits	1 924 507	1 734 189
Charges	1 635 870	1 561 670
Bénéfice avant amortissements	288 637	172 519
Amortissements	(329 697)	(321 614)
<b>Quote-part des résultats nets de la société en commandite</b>	<b>(41 060)</b>	<b>(149 095)</b>

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 :

<b>Mouvements de trésorerie</b>		
Activités d'exploitation	244 030	462 261
Activités d'investissement	(71 220)	(931 668)
Activités de financement	(225 678)	(214 441)
	(52 868)	(683 848)

## 6. 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 2 231 648 \$ en 2024 (2 096 881 \$ en 2023). Les charges à payer ne comprennent aucun montant à payer à la société en commandite au 31 décembre 2024 (aucun au 31 décembre 2023). Les opérations entre parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange.

Aux 31 décembre 2024 et 2023, 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 s'établit comme suit :

	2024	2023
	\$	\$
<b>SOLDE À L'OUVERTURE</b>	342 336	491 431
Quote-part des résultats nets après amortissements	(41 060)	(149 095)
<b>SOLDE À LA CLÔTURE</b>	301 276	342 336

## 7. Immobilisations corporelles

	2024			2023
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
<b>FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE</b>				
Équipement informatique	878 884	524 941	353 943	530 960
Matériel téléphonique	13 198	7 742	5 456	7 352
Ameublement	1 186 749	748 623	438 126	439 555
Améliorations locatives	5 326 975	3 527 226	1 799 749	1 789 583
	7 405 806	4 808 532	2 597 274	2 767 450

Du montant total de l'amortissement des immobilisations de 893 431 \$ (804 161 \$ en 2023), un montant de 656 102 \$ (580 812 \$ en 2023) est présenté distinctement à l'état des résultats du Fonds d'administration générale. Le solde restant est ventilé dans des centres de coût. L'amortissement est composé de 610 026 \$ (534 117 \$ en 2023) provenant des immobilisations corporelles et de 283 405 \$ (270 044 \$ en 2023) provenant des immobilisations incorporelles.

## 8. Immobilisations incorporelles

	2024			2023
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
<b>FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE</b>				
Logiciels et licences	1 961 487	1 182 740	778 747	984 793

## 9. Comptes créditeurs et charges à payer

	2024		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	-	-	-
Frais courus	317 799	-	317 799
Revenus de subventions reportés *	17 486	-	17 486
Salaires et vacances à payer	3 326 743	-	3 326 743
Régime de retraite à payer	153 960	-	153 960
Sommes à remettre à l'état	621 185	-	621 185
	4 437 173	-	4 437 173

	2023		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	388 218	-	388 218
Frais courus	222 328	-	222 328
Revenus de subventions reportés *	20 618	-	20 618
Salaires et vacances à payer	3 130 286	-	3 130 286
Régime de retraite à payer	54 944	-	54 944
Sommes à remettre à l'état	520 976	-	520 976
	4 337 370	-	4 337 370

\* Les revenus autres incluent des subventions totalisant 13 132 \$ (10 132 \$ en 2023). En 2024, l'OACIQ a reçu deux subventions salariales de la Fédération des chambres de commerce du Québec, d'un montant total de 10 000 \$, pour des stagiaires. Une troisième subvention, obtenue en 2023 dans le cadre du programme Roulez vert, s'élevait à 25 000 \$, dont 1 250 \$ ont été attribués au FARCIQ, pour l'installation de bornes électriques. Cette subvention est amortie sur la durée restante du bail qui se termine en juillet 2030.

## 10. 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. L'indemnité maximale payable à même ce fonds est de 100 000 \$. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du comité d'indemnisation.

## 11. Engagements

L'OACIQ s'est engagé à louer des bureaux auprès de la société en commandite détenant l'immeuble (note 6) 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 juin 2029. Les engagements minimaux futurs s'élèvent à 14 856 456 \$ et comprennent les paiements suivants pour les cinq prochains exercices et par la suite :

	Société en commandite	Tiers	Total
	\$	\$	\$
2025	2 349 312	749 348	3 098 660
2026	2 439 635	303 815	2 743 450
2027	2 439 635	129 997	2 569 632
2028	2 439 635	94 882	2 534 517
2029	2 439 635	47 441	2 487 076
Par la suite	1 423 121	-	1 423 121
	13 530 973	1 325 483	14 856 456

## 12. 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 2024 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.

### 13. Revenus de placement

	2024			2023		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus réinvestis	754 261	322 340	1 076 601	739 435	249 699	989 134
Revenus d'intérêts	330 413	891	331 304	368 530	3 944	372 474
	1 084 674	323 231	1 407 905	1 107 965	253 643	1 361 608
Gain réalisé sur les placements	1 395 862	30 360	1 426 222	9 258	-	9 258
Gain non réalisé sur les placements	1 959 146	736 826	2 695 972	2 241 361	537 955	2 779 316
	3 355 008	767 186	4 122 194	2 250 619	537 955	2 788 574
<b>REVENUS DE PLACEMENT</b>	<b>4 439 682</b>	<b>1 090 417</b>	<b>5 530 099</b>	<b>3 358 584</b>	<b>791 598</b>	<b>4 150 182</b>

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

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

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
	\$	\$
<b>BILAN</b>		
Actif	71 749 851	66 845 446
Passif	20 352 298	20 188 281
Surplus cumulé	51 397 553	46 657 165
	71 749 851	66 845 446
	2024	2023
	\$	\$
<b>ÉTAT DES RÉSULTATS</b>		
Résultat des activités d'assurance	6 152 798	5 381 385
Frais de gestion	(1 996 240)	1 678 552
Bénéfice net de l'exercice	4 156 558	3 702 833
Gain non réalisé sur les titres classés à la juste valeur	300 872	2 000 422
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres classés à la juste valeur	282 958	(569 307)
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	4 740 388	5 133 948
<b>FLUX DE TRÉSORERIE</b>		
Activités d'exploitation	110 614	1 076 256
Activités d'investissement	(32 088)	(2 507 154)

## 14. 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 2024, un remboursement de dépenses d'un montant de 2 953 092 \$ (2 409 507 \$ en 2023) a été comptabilisé en contrepartie des charges connexes prises en charge par l'OACIQ.

Au 31 décembre 2024, un montant de 248 365 \$ est à recevoir (232 182 \$ au 31 décembre 2023) du FARCIQ en lien avec ces opérations.

## 15. Fonds d'indemnisation

	2024	2023
	\$	\$
Indemnités payées au cours de l'exercice	110 000	86 148
Variation nette de la provision pour indemnités	91 965	1 077 141
	201 965	1 163 289

## 16. 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.

## **16. Instruments financiers (suite)**

### **Risque de marché (suite)**

#### **Autre risque de prix**

L'autre risque de prix est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie 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 2024, les principaux passifs financiers de l'OACIQ sont les comptes créditeurs et charges à payer.

## **17. 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 2024

<b>FORMATION CONTINUE</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	\$	\$
<b>PRODUITS</b>		
Formation continue	1 980 225	5 018 989
<b>CHARGES</b>		
Salaires et charges sociales	1 213 484	1 120 280
Déplacements	1 151	4 872
Occupation des locaux	62 089	57 963
Assurances	15 684	14 119
Amortissement	48 761	41 863
Frais de bureau	5 434	6 467
Technologies de l'information	130 435	88 053
Entretien et réparations	-	1 196
Honoraires	46 591	100 570
Frais financiers	42 801	111 881
	1 566 430	1 547 264
<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>413 795</b>	<b>3 471 725</b>

## Annexe (suite)

### Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2024

<b>FORMATION DE BASE ET EXAMENS</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	\$	\$
<b>PRODUITS</b>		
Formation de base et examens	2 091 439	2 213 759
<b>CHARGES</b>		
Salaires et charges sociales	861 592	830 588
Déplacements	29 278	22 573
Occupation des locaux	329 609	307 708
Assurances	12 218	11 053
Amortissement	37 984	32 770
Frais de bureau	1 068	7 341
Technologies de l'information	34 705	30 624
Entretien et réparations	-	936
Honoraires	22 720	72 026
Frais financiers	45 206	49 348
	<b>1 374 380</b>	<b>1 364 967</b>
<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>717 059</b>	<b>848 792</b>

## Annexe (suite)

### Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2024

DISCIPLINE ET SYNDIC	2024	2023
	\$	\$
<b>PRODUITS</b>		
Amendes et débours	452 695	341 734
<b>CHARGES</b>		
Salaires et charges sociales	3 782 119	3 709 529
Jetons de présence	182 746	185 659
Déplacements	16 298	16 919
Occupation des locaux	391 990	365 944
Assurances	44 134	43 729
Amortissement	137 211	129 652
Frais de bureau	37 170	8 093
Technologies de l'information	125 365	121 161
Entretien et réparations	-	3 703
Honoraires	690 332	464 366
Frais financiers	9 786	7 618
	5 417 151	5 056 373
<b>INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<b>(4 964 456)</b>	<b>(4 714 639)</b>



# 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 2024 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* (Normes IFRS de comptabilité).



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 2024;
- 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 informations significatives sur les 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 Normes IFRS de comptabilité, 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 oeuvre 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.r.l./s.e.n.c.r.l.*<sup>1</sup>

Montréal (Québec)  
Le 25 février 2025

---

<sup>1</sup> CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A136473

# Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

## État de la situation financière au 31 décembre 2024

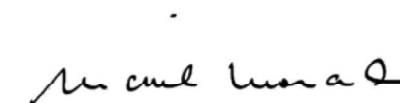
(en dollars canadiens)

	Note	31 décembre 2024	31 décembre 2023
		\$	\$
<b>ACTIF</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 323 161	1 244 635
Placements	4	69 960 746	64 796 315
Revenus de placement à recevoir		390 871	308 789
Actif des contrats de réassurance	7	-	341 283
Frais payés d'avance		-	10 579
Immobilisations corporelles		15 469	26 463
Immobilisations incorporelles		59 604	117 382
		<b>71 749 851</b>	<b>66 845 446</b>
<b>PASSIF</b>			
Comptes créditeurs et charges à payer		726 758	1 063 712
Passif des contrats d'assurance	7	19 625 540	19 124 569
		<b>20 352 298</b>	<b>20 188 281</b>
<b>SURPLUS CUMULÉ</b>			
Surplus cumulé à la clôture de l'exercice		50 900 062	46 743 504
Cumul des autres éléments du résultat global		497 491	(86 339)
		<b>51 397 553</b>	<b>46 657 165</b>
		<b>71 749 851</b>	<b>66 845 446</b>

Approuvé par le CA,



**Richard Boivin, avocat à la retraite**  
Président du conseil d'administration



**Michel Léonard**  
Vice-président du conseil d'administration

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

# Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

État du résultat et du résultat global – Exercice clos le 31 décembre 2024

(en dollars canadiens)

	Note	2024	2023
		\$	\$
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS D'ASSURANCE</b>			
Revenus des activités d'assurance		7 885 009	7 550 960
Charges afférentes aux activités d'assurance		(6 167 382)	(4 608 885)
Charges nettes liées aux activités de réassurance		(496 265)	(482 630)
Résultat des activités d'assurance		1 221 362	2 459 445
<b>RÉSULTATS FINANCIERS D'ASSURANCES</b>			
Produits (charges) financiers d'assurance net		(799 083)	(628 884)
Produits financiers de réassurance net		562	1 084
Résultats financiers d'assurance		(798 521)	(627 800)
Frais de gestion	10	(1 996 240)	(1 678 552)
Revenus de placement	4	5 729 957	3 549 740
<b>SURPLUS NET DE L'EXERCICE</b>		<b>4 156 558</b>	<b>3 702 833</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>			
Éléments qui seront ultérieurement reclassés en résultat net			
Gain non réalisé sur les titres classés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global		300 872	2 000 422
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres classés à la juste valeur par les autres éléments du résultat global		282 958	(569 307)
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>		<b>583 830</b>	<b>1 431 115</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>		<b>4 740 388</b>	<b>5 133 948</b>

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 2024

(en dollars canadiens)

	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Total
	\$	\$	\$
<b>SOLDE RETRAITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	43 040 671	(1 517 454)	41 523 217
Surplus net de l'exercice	3 702 833	-	3 702 833
Autres éléments du résultat global de l'exercice	-	1 431 115	1 431 115
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	46 743 504	(86 339)	46 657 165
Surplus net de l'exercice	4 156 558	-	4 156 558
Autres éléments du résultat global de l'exercice	-	583 830	583 830
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	50 900 062	497 491	51 397 553

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

# Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

## Tableau des flux de trésorerie – Exercice clos le 31 décembre 2024

(en dollars canadiens)

	2024	2023
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX :</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Surplus net de l'exercice	4 156 558	3 702 833
Éléments sans effet sur la trésorerie		
Amortissement des immobilisations corporelles	10 994	11 759
Amortissement des immobilisations incorporelles	59 700	30 832
Amortissement des primes et escomptes sur placements	(452 057)	(302 216)
Gains réalisés à la cession de placements	(3 730 960)	(1 793 839)
Revenus de dividendes réinvestis	(367 418)	(462 986)
	(323 183)	1 186 383
Variation nette d'éléments hors trésorerie liés aux activités d'exploitation		
Revenus de placement à recevoir	(82 082)	(49 327)
Actif des contrats de réassurance	341 283	(293 297)
Passif des contrats d'assurance	500 971	(199 701)
Frais payés d'avance	10 579	25 035
Comptes créditeurs et charges à payer	(336 954)	407 163
	433 797	(110 127)
	110 614	1 076 256
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Cession d'immobilisations corporelles	-	2 857
Acquisition d'immobilisations incorporelles	(1 922)	(7 854)
Acquisition de placements	(91 471 408)	(94 273 664)
Produit de la cession de placements	91 441 242	91 771 507
	(32 088)	(2 507 154)
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>(78 526)</b>	<b>(1 430 898)</b>
<b>TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>713 722</b>	<b>1 723 426</b>
<b>ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>530 913</b>	<b>952 107</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>1 244 635</b>	<b>2 675 533</b>
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>806 385</b>	<b>713 722</b>
<b>ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>516 776</b>	<b>530 913</b>
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	<b>1 323 161</b>	<b>1 244 635</b>

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) 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 assujéti 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* (Normes IFRS de comptabilité) 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 25 février 2025.

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

### 3. Méthodes comptables significatives

#### Contrats d'assurance et de réassurance

##### Classification

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 conformément à IFRS 17, *Contrats d'assurance*.

Le Fonds a recours à des contrats de réassurance afin d'atténuer son exposition au risque d'assurance. Ces contrats de réassurance transfèrent des risques d'assurance importants relativement aux contrats d'assurance sous-jacents et sont classés en tant que contrats de réassurance détenus, selon IFRS 17.

#### Regroupement des contrats

Les contrats d'assurance sont regroupés par portefeuille, constitués de contrats qui, au jugement de la direction, comportent des risques similaires et sont gérés ensemble. Tous les contrats d'assurance du Fonds sont regroupés dans un seul portefeuille.

Le portefeuille de contrats d'assurance doit ensuite être divisé selon trois groupes, selon la rentabilité attendue des contrats :

- Groupe de contrats déficitaires à la comptabilisation initiale;
- Groupe de contrats qui, à la comptabilisation initiale, n'ont pas de possibilité importante de devenir déficitaires;
- Autres contrats.

Les contrats d'assurance du Fonds sont catégorisés dans le groupe « Autres contrats ».

Les portefeuilles de contrats de réassurance sont déterminés séparément des portefeuilles de contrats d'assurance. Tous les contrats de réassurance du Fonds sont regroupés dans un seul portefeuille et catégorisés comme « Autres contrats ».

Les groupes de contrats d'assurance et de réassurance sont constitués à la comptabilisation initiale et la composition des groupes n'est pas revue par la suite. Chacun des groupes ne contient que des contrats qui sont émis à un an ou moins d'intervalle et sont constitués en fonction de l'année calendrier.

### Comptabilisation initiale et décomptabilisation

Les groupes de contrats d'assurance doivent être comptabilisés à la première des dates suivantes :

- La date du début de la période de couverture;
- La date à laquelle le premier paiement d'un titulaire de contrat d'assurance du groupe devient exigible, ou lorsque le premier paiement est reçu si le contrat ne comporte pas de date d'échéance;
- Dans le cas d'un groupe de contrat déficitaire, lorsque les faits et circonstances indiquent que le groupe de contrats est déficitaire.

Les groupes de contrats de réassurances doivent être comptabilisés à la première des dates suivantes :

- Le début de la période de couverture;
- La date à laquelle un groupe de contrats d'assurance sous-jacent déficitaire est comptabilisé, dans la mesure où un contrat de réassurance s'appliquant à ces contrats est conclu à cette date.

Les actifs des contrats de réassurance et les passifs des contrats d'assurance sont décomptabilisés lorsque l'obligation précisée au contrat est acquittée respectivement par le réassureur ou le Fonds, annulée ou expirée.

### Passif des contrats d'assurance

Le passif des contrats d'assurance est composé du passif au titre de la couverture restante et du passif au titre des sinistres survenus.

#### Passif au titre de la couverture restante

Le Fonds utilise la méthode de répartition des primes pour évaluer le passif au titre de la couverture restante pour l'ensemble de ses groupes de contrats. Cette méthode d'évaluation simplifiée est permise si la période de couverture de chacun des contrats d'un groupe n'excède pas un an ou s'il est déterminé que l'évaluation selon la méthode de répartition des primes ne diffère pas de manière significative de l'évaluation selon le modèle général d'évaluation basé sur les

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

##### Passif des contrats d'assurance (suite)

##### Passif au titre de la couverture restante (suite)

flux de trésorerie futurs ajustés pour tenir compte de la valeur temps de l'argent et du risque non financier. Tous les contrats du Fonds ont une période de couverture d'un an ou moins.

Lors de la comptabilisation initiale, la valeur du passif au titre de la couverture restante d'un groupe de contrats d'assurance est égale au montant des primes reçues. Le Fonds n'actualise pas ce passif pour tenir compte de la valeur temps de l'argent et du risque financier. Le Fonds comptabilise en charges tous les frais d'acquisition au fur et à mesure qu'ils sont engagés.

Subséquent, la valeur comptable du passif au titre de la couverture restante d'un groupe de contrats d'assurance est augmentée des primes reçues et diminuée du montant comptabilisé à l'état du résultat au poste Produits des activités d'assurance.

Si, à n'importe quel moment, des faits et circonstances indiquent qu'un groupe de contrats d'assurance est déficitaire, le Fonds doit déterminer si la valeur des flux de trésorerie

d'exécution afférents à la couverture restante de ce groupe évalués selon le modèle général excède la valeur comptable du passif au titre de la couverture restante établie selon la méthode de répartition des primes. L'excédent est comptabilisé à titre de perte sur groupe de contrats déficitaires à l'état du résultat au poste Charges afférentes aux activités d'assurance et un élément de perte est ajouté au passif au titre de la couverture restante. Cet élément de perte est réévalué à chaque date de clôture.

##### Passif au titre des sinistres survenus

Le passif au titre des sinistres survenus est constitué des flux de trésorerie d'exécution afférents aux services passés tels que les charges de sinistres survenus et les charges afférentes aux activités d'assurance que le Fonds devra engager pour régler ses sinistres.

Les flux de trésorerie d'exécution, évalués selon le modèle général, se composent de trois éléments :

- Estimation des flux de trésorerie futurs : les flux de trésorerie inclus dans le périmètre d'un contrat d'assurance sont ceux directement liés à l'exécution du contrat tel que les primes, les indemnités et les autres

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

##### Passif au titre des sinistres survenus (suite)

##### Passif au titre des sinistres survenus (suite)

obligations envers les titulaires de police. Les coûts directement attribuables au portefeuille de contrats d'assurance sont également inclus;

- Ajustement lié à la valeur temps de l'argent : les estimations des flux de trésorerie futurs sont ajustées afin de refléter la valeur temps de l'argent et les risques financiers liés à ces flux de trésorerie, selon les taux d'actualisation courants à la date d'évaluation;
- Ajustement au titre du risque non financier : l'ajustement au titre du risque non financier est déterminé séparément des estimations de flux de trésorerie futurs et de l'ajustement lié à la valeur temps de l'argent. Il reflète l'indemnité exigée pour prendre en charge l'incertitude entourant le montant et l'échéancier des flux de trésorerie qui est engendré par le risque non financier.

#### Produits des activités d'assurance

Les produits des activités d'assurance correspondent au montant des encaissements de primes attendus affecté à l'exercice. Le montant des encaissements de primes attendus est réparti de façon linéaire entre les périodes de services prévues aux contrats d'assurance en fonction de l'écoulement du temps.

#### Charges afférentes aux activités d'assurance

Les charges afférentes aux activités d'assurance comprennent :

- les charges de sinistres survenus et les autres charges d'assurance engagées;
- les frais d'acquisitions;
- les variations liées aux sinistres survenus;
- les pertes et reprises de pertes sur les groupes de contrats déficitaires.

#### Actif des contrats de réassurance

Les contrats de réassurance sont évalués de la même manière que les contrats d'assurance à l'exception de certains éléments expliqués dans les paragraphes suivants. Le Fonds utilise la méthode de répartition des primes pour

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

##### Actif des contrats de réassurance (suite)

évaluer l'actif au titre de la couverture restante des groupes de contrats de réassurance, puisque leur période de couverture est d'un an ou moins.

Les flux de trésorerie d'exécution des contrats de réassurance sont constitués de la même façon que ceux des contrats d'assurance à l'exception de ce qui suit :

- Les flux de trésorerie futurs d'un groupe de contrats de réassurance doivent inclure un ajustement pour refléter le risque de non-exécution;
- L'ajustement au titre du risque non financier correspond au risque transféré au réassureur.

Lorsqu'une perte sur groupe de contrats déficitaires est comptabilisée pour un groupe de contrats d'assurance dans lequel se retrouvent un ou des contrats sous-jacents à un contrat de réassurance, le Fonds calcule un composant recouvrement de perte et ajuste le montant de l'actif au titre de la couverture restante du groupe de contrats de réassurance.

La valeur comptable du composant recouvrement de perte ne doit pas excéder la partie de la valeur comptable de l'élément de perte du groupe de contrats d'assurance sous-jacent déficitaire que le Fonds s'attend à recouvrer.

##### Produits (charges) nets liés aux contrats de réassurance

Les produits et les charges liés aux contrats de réassurance sont présentés séparément des produits et des charges afférents aux contrats d'assurance. Les produits et les charges liés aux contrats de réassurance sont présentés sur une base nette à l'état du résultat au poste Charges nettes liées aux activités de réassurance.

##### Produits (charges) financiers d'assurance et de réassurance nets

Les produits financiers (charges financières) d'assurance nets et de réassurance nets sont comptabilisés à l'état du résultat et sont constitués de la variation de la valeur comptable des groupes de contrats d'assurance et des groupes de contrats de réassurance qui découle des éléments suivants :

- l'effet de la valeur temps de l'argent et de ses variations;
- l'effet du risque financier et de ses variations;
- les variations de l'ajustement au titre du risque non financier allouées aux produits financiers (charges financières) d'assurance nets et de réassurance nets.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et les titres de marché monétaire avec échéance de moins de trois mois. 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.

#### Instruments financiers

##### Classement et évaluation

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs financiers et les passifs financiers sont évalués à leur juste valeur. Leurs évaluations subséquentes varient selon leurs classements.

##### Actifs financiers

Le classement des actifs financiers dépend des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels ainsi que du modèle économique en vertu duquel ils sont détenus :

- Les actifs financiers détenus pour la perception de flux de trésorerie contractuels et pour lesquels ces flux de trésorerie correspondent uniquement à des remboursements de principal et des versements d'intérêts sont évalués au coût amorti. Le Fonds inclut dans cette catégorie la trésorerie et équivalents de trésorerie et les revenus de placement à recevoir;
- Les actifs financiers détenus dans le cadre d'un modèle économique où les actifs sont détenus dont l'objectif de détention est atteint à la fois par la perception des flux de trésorerie contractuels et par la vente, et où les flux de trésorerie contractuels représentent uniquement des paiements de principal et d'intérêts, sont évalués à la juste valeur par les autres biais du résultats global (JVAERG). Le Fonds inclut dans cette catégorie les placements en obligations;
- Les actifs financiers détenus dans le cadre d'un autre modèle économique où les actifs ne présentent pas de caractéristique de flux de trésorerie contractuels correspondant à des paiements de principal et d'intérêts sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net (JVRN). Le Fonds inclut dans cette catégorie les placements dans les fonds.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Instruments financiers (suite)

##### Classement et évaluation (suite)

##### Passifs financiers

Les passifs financiers sont classés au coût amorti. Le Fonds inclut dans cette catégorie les comptes fournisseurs et autres comptes créditeurs.

##### Décomptabilisation

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie ont expiré ou que le Fonds a transféré ses droits économiques sur l'actif et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents. Un passif financier est décomptabilisé en cas d'extinction, de résiliation, d'annulation ou d'expiration.

##### Modèle général de dépréciation des instruments financiers

Lors de chaque date de clôture, le Fonds comptabilise une provision pour pertes de crédit attendues pour les actifs financiers classés au coût amorti ou classés JVAERG. L'estimation de cette provision est fondée sur un modèle de dépréciation comprenant trois étapes. Pour les instru-

ments financiers dont le risque de crédit n'a pas augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale et qui ne sont pas considérés comme des actifs dépréciés (étape 1), une provision pour pertes de crédit attendues pour les 12 prochains mois est comptabilisée. Pour les actifs financiers dont le risque de crédit a augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale, mais qui ne sont pas considérés comme des actifs dépréciés (étape 2), de même que pour les actifs financiers considérés comme dépréciés (étape 3), une provision pour pertes de crédit attendues pour la durée de l'actif financiers est enregistrée. Aux 31 décembre 2024 et 2023, tous les actifs financiers du Fonds classés au coût amorti et JVAERG sont classés à l'étape 1 du modèle de dépréciation.

##### 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 classés JVAERG. 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)

#### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, et sont composées 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.

#### 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 au titre des sinistres survenus.

Le coût ultime du passif au titre des sinistres survenus 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

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Estimations et hypothèses comptables importantes (suite)

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 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.

#### Nouvelles normes comptables et amendements publiés mais non encore en vigueur en 2024

Les normes comptables et les amendements qui ont été publiés par l'IASB, mais qui ne sont pas encore en vigueur le 31 décembre 2024, sont présentés ci-après. Les autorités réglementaires ont indiqué que ces normes et amendements ne peuvent pas être adoptés de manière anticipée, à moins d'un avis contraire de leur part.

#### *IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir et IFRS 9 Instruments financiers*

L'IASB a publié en mai 2024 des modifications aux normes IFRS 7 *Instruments financiers : Informations à fournir* et IFRS 9 *Instruments financiers* suite à l'examen de mise en oeuvre des dispositions de l'IFRS 9 et des dispositions connexes de l'IFRS 7.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Nouvelles normes comptables et amendements publiés mais non encore en vigueur en 2024 (suite)

##### IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir* et IFRS 9 *Instruments financiers* (suite)

L'IASB a modifié l'IFRS 9 afin de clarifier la date de comptabilisation et de décomptabilisation de certains actifs et passifs financiers, avec une nouvelle exception pour certains passifs financiers réglés en trésorerie au moyen d'un système de paiement électronique, et afin de clarifier et d'ajouter des indications supplémentaires pour évaluer si les flux de trésorerie liés à un actif financier correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

L'IASB a modifié l'IFRS 7 afin d'ajouter de nouvelles informations pour certains instruments dont les conditions contractuelles peuvent modifier les flux de trésorerie, et afin d'améliorer la présentation des informations fournies sur les instruments de capitaux propres désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

Le Fonds évalue actuellement l'incidence de l'adoption des modifications à l'IFRS 7 et l'IFRS 9 qui seront applicables aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

##### IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers*

L'IASB a publié en avril 2024 l'IFRS 18 *Présentation et informations à fournir dans les états financiers* qui remplacera l'actuelle IAS 1 *Présentation des états financiers*.

L'IFRS 18 introduit trois nouveaux éléments qui visent à améliorer la présentation des informations fournies dans les états financiers. L'IFRS 18 introduit trois nouvelles catégories de produits et de charges (exploitation, investissement et financement) afin d'améliorer la comparabilité de l'état des résultats entre les sociétés. De plus, l'IFRS 18 a pour objectif d'améliorer la transparence des indicateurs de performance définis par la direction. Finalement, l'IFRS 18 fournit des indications sur la manière de présenter les informations se retrouvant dans les états financiers. Le Fonds évalue actuellement l'incidence de l'adoption de l'IFRS 18 qui sera applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027.

## 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 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 2024 et 2023. 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

	2024			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	9 281 128	-	9 281 128
Obligations des gouvernements provinciaux	-	9 500 554	-	9 500 554
Obligations des gouvernements municipaux	-	12 164 969	-	12 164 969
Obligations de sociétés	-	15 918 053	-	15 918 053
Fonds de placement	-	23 096 042	-	23 096 042
	-	69 960 746	-	69 960 746

	2023			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	8 176 316	-	8 176 316
Obligations des gouvernements provinciaux	-	6 562 529	-	6 562 529
Obligations des gouvernements municipaux	-	12 257 891	-	12 257 891
Obligations de sociétés	-	15 953 529	-	15 953 529
Fonds de placement	-	21 846 050	-	21 846 050
	-	64 796 315	-	64 796 315

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

	2024			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	9 249 508	92 939	(61 319)	9 281 128
Obligations des gouvernements provinciaux	9 392 777	113 263	(5 486)	9 500 554
Obligations des gouvernements municipaux	12 124 968	177 997	(137 996)	12 164 969
Obligations de sociétés	15 599 960	371 874	(53 781)	15 918 053
Fonds de placement	16 294 812	6 895 714	(94 484)	23 096 042
	62 662 025	7 651 787	(353 066)	69 960 746

	2023			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	8 127 202	88 048	(38 934)	8 176 316
Obligations des gouvernements provinciaux	6 595 325	49 946	(82 742)	6 562 529
Obligations des gouvernements municipaux	12 463 032	81 898	(287 039)	12 257 891
Obligations de sociétés	15 889 550	274 433	(210 454)	15 953 529
Fonds de placement	17 416 079	4 634 638	(204 667)	21 846 050
	60 491 188	5 128 963	(823 836)	64 796 315

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

	2024	2023
	\$	\$
Intérêts sur les placements JVRN	1 474 088	1 241 285
Dividendes sur les placements JVRN	367 418	462 986
Variation de la prime (escompte) sur obligation	452 057	302 215
Gains (pertes) latents sur les fonds de placements classés JVRN	2 371 262	2 363 146
Gains (pertes) réalisés à la cession de placements	1 359 698	(569 307)
Frais de gestion	(294 566)	(250 585)
	<b>5 729 957</b>	<b>3 549 740</b>

## 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.

### 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 468 647 \$ (429 503 \$ au 31 décembre 2023).

## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

---

### Risque de marché (suite)

#### 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 2024, le Fonds détient indirectement des parts de fonds et 23 096 042 \$ (21 846 050 \$ au 31 décembre 2023) de titres négociés sur les marchés boursiers. En conséquence, une variation de 1 % de la juste valeur de ces actifs aurait un impact de 230 960 \$ (218 461 \$ au 31 décembre 2023) sur le résultat global du Fonds.

### 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 2023). L'agence de notation utilisée est AM Best.

## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

### Risque de crédit (suite)

Les tableaux suivants présentent la juste valeur des obligations des gouvernements et des obligations de sociétés selon la nomenclature de l'agence de notation :

	2024					
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)					
Obligations du gouvernement fédéral	9 281	-	-	-	-	9 281
Obligations des gouvernements provinciaux	-	8 823	678	-	-	9 501
Obligations des gouvernements municipaux	-	-	-	-	12 165	12 165
Obligations de sociétés	1 267	7 678	3 471	3 502	-	15 918

	2023					
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)					
Obligations du gouvernement fédéral	8 176	-	-	-	-	8 176
Obligations des gouvernements provinciaux	-	6 126	436	-	-	6 562
Obligations des gouvernements municipaux	-	-	-	-	12 258	12 258
Obligations de sociétés	1 474	8 111	3 098	3 271	-	15 954

## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

### Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

	2024	2023
	\$	\$
Trésorerie et équivalents de trésoreries	1 323 161	1 244 635
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et des municipalités	30 946 650	26 996 736
Obligations de sociétés	15 918 053	15 953 529
Revenus de placement à recevoir	390 871	308 789
	<b>48 578 735</b>	<b>44 503 689</b>

### 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 pourraient 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 2024 et 2023, les passifs financiers viennent tous à échéance au cours de l'exercice suivant.

## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

### 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 la trésorerie et équivalents de trésorerie, des revenus de placement à recevoir 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<sup>er</sup> 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,

## 6. Risque d'assurance (suite)

### Risque d'assurance et gestion (suite)

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 452 \$ en 2024 comparativement à 435 \$ en 2023 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.

### B. Gestion du processus d'indemnisation et réassurance

Un objectif du Fonds est de s'assurer qu'un passif au titre des sinistres survenus 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 au titre des sinistres survenus 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 au titre des sinistres survenus 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 au titre des sinistres survenus, 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

## 6. Risque d'assurance (suite)

### Risque d'assurance et gestion (suite)

#### *B. Gestion du processus d'indemnisation et réassurance (suite)*

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 au titre des sinistres survenus suffisant est établi.

#### *C. Sensibilité au risque d'assurance*

La principale hypothèse servant de fondement aux estimations du passif au titre des sinistres survenus 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. Contrats d'assurance et de réassurance – Rapprochement du passif des contrats d'assurance

Les tableaux suivants présentent le rapprochement entre le solde d'ouverture et le solde de clôture du passif des contrats d'assurance :

	2024				
	Couverture restante		Sinistres survenus		Total
	Excluant l'élément de perte	Élément de perte	Montant net	Ajustement – Risques non-financiers	
	\$	\$	\$	\$	\$
<b>SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	2 556 328	-	14 720 849	1 847 392	19 124 569
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS D'ASSURANCE</b>	(7 885 009)	-	-	-	(7 885 009)
<b>CHARGES AFFÉRENTES AUX ACTIVITÉS D'ASSURANCE</b>					
Pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours de l'exercice	-	-	6 507 119	602 219	7 109 338
Variations des pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours exercices précédents	-	-	(421 297)	553 594)	(974 891)
	(7 885 009)	-	6 085 822	48 625	6 134 447
<b>CHARGES FINANCIÈRES D'ASSURANCE NETTES</b>	-	-	799 083	-	799 083
<b>FLUX DE TRÉSORERIE</b>					
Primes reçues	7 950 875	-	-	-	7 950 875
Sinistres et frais relatifs aux sinistres payés	-	-	(6 498 425)	-	(6 498 425)
	7 950 875	-	(6 498 425)	-	1 452 450
<b>SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	2 622 194	-	15 107 329	1 896 017	19 625 540

## 7. Contrats d'assurance et de réassurance – Rapprochement du passif des contrats d'assurance (suite)

Les tableaux suivants présentent le rapprochement entre le solde d'ouverture et le solde de clôture du passif des contrats d'assurance (suite) :

	Couverture restante		Sinistres survenus		2023
	Excluant l'élément de perte	Élément de perte	Estimation de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement – Risques non-financiers	Total (Montant net)
	\$	\$	\$	\$	\$
<b>SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	2 440 328	-	15 001 337	1 882 605	19 324 270
<b>PRODUITS DES ACTIVITÉS D'ASSURANCE</b>	(7 550 960)	-	-	-	(7 550 960)
<b>CHARGES AFFÉRENTES AUX ACTIVITÉS D'ASSURANCE</b>					
Pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours de l'exercice	-	-	6 546 845	634 064	7 180 909
Variations des pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours des exercices précédents	-	-	(1 902 747)	(669 277)	(2 572 024)
	-	-	4 644 098	(35 213)	4 608 885
<b>CHARGES FINANCIÈRES D'ASSURANCE NETTES</b>	-	-	628 884	-	628 884
<b>FLUX DE TRÉSORERIE</b>					
Primes reçues	7 666 960	-	-	-	7 666 960
Sinistres et frais relatifs aux sinistres payés	-	-	(5 553 470)	-	(5 553 470)
	7 666 960	-	(5 553 470)	-	2 113 490
<b>SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	2 556 328	-	14 720 849	1 847 392	19 124 569

## 7. Contrats d'assurance et de réassurance (suite) – Rapprochement de l'actif des contrats de réassurance

Les tableaux suivants présentent le rapprochement entre le solde d'ouverture et le solde de clôture de l'actif des contrats de réassurance :

	2024				
	Couverture restante		Sinistres survenus		Total (Montant net)
	Excluant le composant recouvrement de perte	Composant recouvrement de perte	Estimation de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement - Risques non-financiers	
	\$	\$	\$	\$	\$
<b>SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	310 283	-	27 626	3 374	341 283
<b>CHARGES NETTES LIÉES AUX ACTIVITÉS DE RÉASSURANCE</b>					
Imputation des primes payées	-	-	-	-	-
Pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours de l'exercice	(496 265)	-	-	-	(496 265)
Variations des pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours des exercices précédents	-	-	-	-	-
	(496 265)	-	-	-	(496 265)
<b>PRODUITS FINANCIERS DE RÉASSURANCE NETS</b>	-	-	562	-	562
<b>FLUX DE TRÉSORERIE</b>					
Primes payées	185 982	-	-	-	185 982
Sommes recouvrées	-	-	(28 188)	(3 374)	(31 562)
	185 982	-	(28 188)	(3 374)	154 420
<b>SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	-	-	-	-	-

## 7. Contrats d'assurance et de réassurance – Rapprochement de l'actif des contrats de réassurance (suite)

Les tableaux suivants présentent le rapprochement entre le solde d'ouverture et le solde de clôture de l'actif des contrats de réassurance (suite) :

	Couverture restante		Sinistres survenus		2023
	Excluant le composant recouvrement de perte	Composant recouvrement de perte	Estimation de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement – Risques non-financiers	Total (Montant net)
	\$	\$	\$	\$	\$
<b>SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	9 517	-	34 194	4 275	47 986
<b>CHARGES NETTES LIÉES AUX ACTIVITÉS DE RÉASSURANCE</b>					
Imputation des primes payées	-	-	-	-	-
Pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours de l'exercice	(474 482)	-	-	-	(474 482)
Variations des pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours des exercices précédents	-	-	(7 247)	(901)	(8 148)
	(474 482)	-	(7 247)	(901)	(482 630)
<b>PRODUITS FINANCIERS DE RÉASSURANCE NETS</b>	-	-	1 084	-	1 084
<b>FLUX DE TRÉSORERIE</b>					
Primes payées	775 248	-	(405)	-	774 843
Sommes recouvrées	-	-	-	-	-
	775 248	-	(405)	-	774 843
<b>SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	310 283	-	27 626	3 374	341 283

## 7. Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

### Échéances prévues des flux de trésorerie non actualisés

Le tableau suivant présente les montants des échéances des flux monétaires liés au passif des contrats d'assurance, non actualisés :

	2024					
	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 ans à 3 ans	De 3 ans à 4 ans	De 4 ans à 5 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Flux monétaires liés au passif au titre des sinistres survenus – non actualisé	5 592 223	4 176 494	2 779 680	1 734 265	1 001 964	907 719

	2023					
	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 ans à 3 ans	De 3 ans à 4 ans	De 4 ans à 5 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Flux monétaires liés au passif au titre des sinistres survenus – non actualisé	5 572 289	4 038 616	2 834 344	1 692 300	1 023 097	904 756

## 7. Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

---

### Méthodologie et hypothèses

#### Estimation des flux de trésorerie futur

Le passif au titre des sinistres survenus est établi 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 diffèrera des meilleures estimations pour diverses raisons, notamment l'obtention de renseignements supplémentaires sur les faits et circonstances liés aux sinistres.

L'établissement du passif des contrats d'assurance au titre des sinistres survenus ainsi que de l'actif des contrats de réassurance au titre des sinistres survenus 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.

#### Ajustement lié à la valeur temps de l'argent

Les estimations de flux de trésorerie futurs doivent être ajustées afin de refléter la valeur temps de l'argent et les risques financiers. Les taux d'actualisation utilisés pour ajuster les flux de trésorerie futurs doivent cadrer avec les cours de marchés courants observables sur des marchés actifs et refléter les caractéristiques des flux de trésorerie du passif des contrats d'assurance, notamment au niveau de la durée et de la liquidité.

Les taux d'actualisation utilisés par le Fonds pour l'ensemble des contrats d'assurance et de réassurance sont déterminés en privilégiant une approche hybride.

L'exercice du jugement est requis dans la détermination des courbes de taux à utiliser notamment en raison de la détermination des actifs détenus dans le portefeuille de référence, des taux sans risque, des ajustements pour le risque de crédit et des ajustements pour la liquidité.

## 7. Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

### Méthodologie et hypothèses – Ajustement lié à la valeur temps de l'argent (suite)

Les tableaux suivants présentent les courbes de taux utilisées par le Fonds pour actualiser les estimations de flux de trésorerie futurs :

	2024							
	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	Plus de 7 ans
	%	%	%	%	%	%	%	%
Actif et passif au titre des sinistres survenus	3,54	3,40	3,37	3,43	3,51	3,61	3,71	4,18

	2023							
	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	Plus de 7 ans
	%	%	%	%	%	%	%	%
Actif et passif au titre des sinistres survenus	5,39	4,96	4,45	4,20	4,10	4,07	4,07	4,23

### **Ajustement au titre du risque non financier**

L'ajustement au titre du risque non financier représente l'indemnité exigée par le Fonds pour la prise en charge de l'incertitude entourant le montant et l'échéancier des flux de trésorerie qui est engendrée par les risques non financiers lorsqu'il exécute des contrats d'assurance. Les risques sur lesquels porte l'ajustement au titre du risque non financier sont le risque d'assurance et les autres risques non financiers, tel que le risque de déchéance et le risque de dépenses, c'est-à-dire la possibilité d'une augmentation inattendue des frais non liés au règlement des sinistres. Cet ajustement reflète également le degré d'aversion au risque du Fonds.

Le Fonds détermine l'ajustement au titre du risque non financier en se basant sur la méthode des centiles (aussi appelée la méthode du niveau de confiance). Selon cette méthode, l'ajustement pour le risque se traduit en un pourcentage des provisions qui est établi en fonction de la tolérance au risque du Fonds.

L'ajustement au titre du risque non financier est actualisé en utilisant les taux d'actualisation décrits précédemment.

Le résultat de la méthode des centiles équivaut à un niveau de confiance d'approximativement 70 % à 75 % (70 % à 75 % au 31 décembre 2023) pour l'ensemble des contrats d'assurance et de réassurance.

### **Analyse de sensibilité des hypothèses**

Le tableau suivant présente l'incidence sur le résultat net et le surplus cumulé du changement de certaines hypothèses utilisées dans l'évaluation du passif des contrats d'assurance et de l'actif des contrats de réassurance, lorsque toutes les autres hypothèses demeurent inchangées :

## 7. Contrats d'assurance et de réassurance – Analyse de sensibilité des hypothèses (suite)

	Changement apporté aux hypothèses	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
		Avant réassurance	Après réassurance	Avant réassurance	Après réassurance
		\$	\$	\$	\$
Flux de trésorerie futurs liés aux sinistres survenus	+ 10 %	105 816	105 816	161 153	161 153
	- 10 %	106 402	106 402	161 717	161 717

	Changement apporté aux hypothèses	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
			\$		\$
		Taux d'actualisation	+ 1 %	303 015	
	- 1 %	315 393		290 489	

### Évolution des sinistres des exercices antérieurs

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 au titre des sinistres survenus pour les sinistres non encore réglés ou non encore déclarés.

## 7. Contrats d'assurance et de réassurance (suite) – Estimation des sinistres encourus ultimes

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en dollars canadiens)										
À la fin de l'exercice de souscription	5 407 964	4 615 194	4 948 557	5 524 969	4 951 093	4 633 002	5 183 831	5 125 000	5 545 211	5 400 00	
Un an après	5 439 827	4 137 714	4 713 490	4 865 831	4 346 239	4 636 332	4 209 571	4 658 407	5 589 844		
Deux ans après	5 138 710	3 604 401	4 530 731	5 004 617	4 902 516	4 362 997	4 040 909	4 634 768			
Trois ans après	5 048 986	3 671 419	4 240 115	5 090 961	4 493 315	4 302 636	4 203 718				
Quatre ans après	5 012 496	3 525 675	4 323 830	4 749 574	4 072 108	4 069 777					
Cinq ans après	5 057 232	3 619 370	4 174 882	4 487 860	3 944 452						
Six ans après	5 267 637	3 538 170	3 993 680	4 507 743							
Sept ans après	5 015 604	3 530 210	3 894 790								
Huit ans après	5 008 294	3 614 176									
Neuf ans après	4 981 067										
Estimation des sinistres encourus ultimes	4 981 067	3 614 176	3 894 790	4 507 743	3 944 452	4 069 777	4 203 718	4 634 768	5 589 844	5 400 000	44 840 335
Sinistres réglés	4 981 067	3 614 176	3 731 975	4 348 564	3 485 804	3 171 884	2 672 490	2 139 437	2 321 060	950 062	31 416 519
Sinistres non réglés	-	-	162 815	159 179	458 648	897 893	1 531 228	2 495 331	3 268 784	4 449 938	13 423 816
Effet de l'actualisation et de l'ajustement au titre du risque non financier											740 421
Autres											2 839 109
<b>PASSIF AU TITRE DES SINISTRES SURVENUS</b>											<b>17 003 346</b>

## 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<sup>er</sup> janvier 2024 au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

## 9. 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 %.

## 9. Capital requis (suite)

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 :

	2024	2023
	\$	\$
Capital disponible	51 338	46 540
Capital requis	8 682	8 078
Excédent du capital disponible sur le capital requis	42 656	38 462
<b>TCM (en %)</b>	<b>591,31 %</b>	<b>576,11 %</b>

## 10. 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 2024, une charge de 2 953 092 \$ a été comptabilisée dans le poste « Frais généraux » en lien avec cette répartition (2 409 507 \$ en 2023).

Au 31 décembre 2024, un montant de 248 365 \$ est à payer (232 182 \$ au 31 décembre 2023) à l'OACIQ.

## 11. 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 2024 est de 564 671 \$ (491 483 \$ en 2023). En 2024, la rémunération des dirigeants inclut une recharge de 113 198 \$ (96 577 \$ en 2023) de l'OACIQ, correspondant aux salaires de ses dirigeants.





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

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