

Mémoire portant sur le projet de loi 92 : *Loi modifiant diverses dispositions principalement dans le secteur financier*

Présenté par Sutton-Québec

Mai 2025



Sutton Québec

En 1983, le groupe Sutton est né à Vancouver de deux associés, Scott Shaw et Lance Tracey, qui avaient dessiné une formule de service à la carte pour leur bureau d'immobilier. Ayant obtenu un immense succès avec ce bureau, ils ont décidé de franchiser la formule.

Depuis ce moment, Sutton a influencé toute une industrie en se basant sur le principe que l'immobilier devait être alimenté par des relations personnalisées entre le courtier et ses clients. En fait, la philosophie de Sutton a été construite de façon à ce que le courtier, et non la société immobilière, soit au centre de chaque transaction.

En 1995, Sutton s'est établi au Québec avec une entreprise ayant une vision de bien servir et conseiller les clients souhaitant vendre ou acheter une propriété, et ce, pour toutes les étapes du processus.

Sutton - Québec est demeurée la seule vraie formule à 100 % de commission pour les courtiers. La philosophie est toujours la même : faire payer le moins de frais possible aux courtiers pour qu'ils puissent bénéficier du fruit de leur travail, le tout en demeurant une bannière offrant tous les services et l'encadrement dont ses courtiers ont besoin.

Sutton - Québec a été précurseur sur plusieurs aspects et continue d'être à l'avant-garde des évolutions technologiques :

- Premier réseau immobilier canadien à profiter des avantages du web et à posséder un nom de domaine et un site web;
- Premier à attribuer à tous ses courtiers une adresse courriel;
- Premier à offrir un extranet et des outils conçus exclusivement pour les courtiers;
- Premier à avoir une application iPad et iPhone. Gagnant d'une mention spéciale par Apple en 2010 (App immobilière);

C'est ainsi que, depuis 1995, Sutton - Québec a joui d'une croissance et est maintenant pourvue de 17 franchisés, 1500 courtiers immobiliers et 65 points de service pour accueillir leurs nombreux clients et partenaires.

Notre entreprise est fière de pouvoir compter sur des professionnels intègres qui mettent toujours l'expérience, la bienveillance et la connexion humaine au cœur de chaque transaction.

Contexte

Sutton-Québec salue la décision du ministre des Finances Éric Girard de vouloir moderniser les pratiques entourant le courtage immobilier au Québec. Il est primordial et essentiel d'implanter les meilleurs mécanismes de protection du public et de développer un cadre déontologique moderne pour éviter les dérives de la profession.

À ce propos, bien que quelques dérives par certains individus furent surmédiatisées dans les dernières années, il est important de rappeler que moins de 0,1% des transactions immobilières font l'objet d'accusation disciplinaire au Québec, et ce malgré qu'elles se chiffrent en dizaines de milliers.

Le projet de loi 92, *Loi modifiant diverses dispositions principalement dans le secteur financier*, récemment déposé à l'Assemblée Nationale, vise à mieux encadrer la profession de courtier immobilier en proposant justement de plus lourdes sanctions pour les courtiers délinquants et de rehausser le cadre éthique entourant la profession. Pour ce faire, le ministère des Finances octroie des pouvoirs supplémentaires à l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), notamment en lui donnant un autorité discrétionnaire importante.

Enjeux

Le caractère ambigu de la notion de probité

Les articles 131 et 132 du projet de loi 92 apportent des modifications à la *Loi sur le courtage immobilier*, et introduisent le fait que l'OACIQ peut décider, selon son avis, qu'un particulier ne possède pas la « probité » nécessaire pour exercer la profession de courtier immobilier.

En l'absence de définition juridique ou de normes claires, le concept de probité devient très problématique. En effet, la probité réfère à des notions larges de moralité et d'intégrité, qui seront, selon la proposition actuelle, interprétées de manière arbitraire. De ce fait, l'accès à la profession (ou la révocation du droit d'exercice) pour un courtier immobilier sera déterminé sans aucun critère objectif, sans norme ou consigne d'évaluation autre qu'une opinion.

Cette absence d'encadrement mènera sans aucun doute à des conclusions variables, irrégulières et aux apparences inévitables, ce qui est tout à fait le contraire de l'objectif d'un mécanisme d'accès à une profession dont l'objectif est de protéger le public.

En l'absence de critères préalablement déterminés, publiés et facilement accessibles par

tous, un aspirant courtier pourrait entreprendre toutes les démarches, telles que la formation et les examens, et engager des frais substantiels pour accéder à la profession, pour se voir ensuite refuser l'accès de manière arbitraire après le processus. Comme pour toutes autres professions réglementées, une personne devrait avoir le droit de connaître les critères d'éligibilité avant d'entamer les formations et d'engager les frais afférents.

De plus, l'actuel libellé du projet de loi 92 ne prévoit pas de mécanisme d'appel de la décision en cas de refus ou de révocation du droit d'exercice. Il est essentiel que des professionnels puissent pouvoir contester une décision aux conséquences aussi importantes, surtout en l'absence de critères objectifs; c'est un élément fondamental de toute forme d'équité procédurale.

Recommandations

1) Retrait de la notion de probité

Le droit d'accéder à une profession est un enjeu trop important pour le laisser non-encadré par des critères objectifs. C'est pourquoi nous recommandons de retirer la notion de probité du libellé du projet de loi, et d'ajouter que l'accès à la profession (ou la suspension du droit de pratique) soit fixé selon des critères précis et des normes objectives, déterminés par règlement. Ces critères et normes devraient - lorsque considérant une faute, une action passée ou le comportement d'une personne - prendre en compte plusieurs autres facteurs tel que la gravité, la temporalité, le contexte et le lien avec l'exercice de la profession de courtier.

2) Ajout d'un mécanisme d'appel

En cas de refus ou de suspension par l'OACIQ, un mécanisme d'appel devrait être établi pour permettre une révision de la décision à la demande du courtier. Ce processus d'appel devra être transparent, et la décision initiale étudiée et révisée par un comité indépendant, composé en partie par des courtiers.

3) Entamer une réflexion large sur la gouvernance et l'encadrement de la profession

Le gouvernement du Québec devrait entamer une réflexion plus approfondie sur la gouvernance et l'encadrement de la profession de courtier immobilier. L'objectif de cette réflexion serait de trouver les meilleurs moyens de protéger le public, tout en s'assurant que le métier de courtier et les obligations qui lui sont attachées soient encadrés de manière rigoureuse, claire et laissant peu de place à l'arbitraire. Une bonne protection du public commence en effet par des règles de gouvernance et de déontologie stables, prévisibles, et régies par une entité professionnelle capable de s'adapter à l'évolution de la profession.

Conclusion

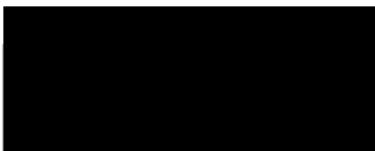
Pour conclure, Sutton-Québec souhaite réitérer son support aux propositions de modernisation et de protection du public du ministre des Finances; tout effort en ce sens mérite la collaboration de notre industrie. C'est un privilège d'exercer la profession de courtier immobilier, et de pouvoir accompagner et conseillers les gens dans un moment important de leur vie. Il est essentiel que les clients se sentent en confiance lorsqu'ils ont recours à nos services.

En revanche, bien que l'intention du gouvernement soit louable, certaines dispositions du libellé du projet de loi 92 ne produiront pas d'améliorations concrètes : les objectifs de protéger le public et de punir les manquements éthiques ne seront pas mieux desservis en basant les critères d'accès à la profession non pas sur des normes réglementaires claires, mais bien sur la simple notion de probité.

Il est de notre avis qu'un travail en amont, avec des critères d'accès et de révocation du droit de pratique définis et connus de tous, auront des effets autant sinon plus bénéfiques sur la profession de courtier.

Notre objectif n'est pas d'essayer d'obtenir un allègement réglementaire ou de réduire les responsabilités professionnelles qui importent aux courtiers. Bien au contraire, il s'agit de profiter de ce projet de loi pour avoir une conversation claire sur la nature de la profession, d'encadrer de manière stricte et prévisible sa pratique, ainsi que d'entamer une réflexion à plus long terme sur sa gouvernance.

Sutton-Québec offre tout son support et sa collaboration au ministre des Finances dans cette future réflexion, et nous restons à sa disposition pour toutes questions entourant les questions de l'encadrement du marché immobilier.



B.A.À., M. Sc Finance
Présidente
groupe sutton - québec inc

