

RAPPORTS ANNUELS 2010

OACiQ ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC



Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC



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 : 978-2-921749-85-5



RAPPORT ANNUEL 2010



Monsieur Richard Boivin
**Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux institutions financières et à l'encadrement
des personnes morales**
Ministère des Finances
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,

C'est avec plaisir que nous vous soumettons le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2010.

Veillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

François Léger, ing.
Courtier immobilier agréé
Président du conseil d'administration

Monsieur Alain Paquet
Ministre délégué aux Finances
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Ministre,

Permettez-moi de vous présenter le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2010.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Richard Boivin
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives
aux institutions financières et à l'encadrement des personnes morales

Monsieur Jacques Chagnon
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2010.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Alain Paquet
Ministre délégué aux Finances

MISSION

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec est chargé de la surveillance du courtage immobilier au Québec.

En vertu de la Loi sur le courtage immobilier, sa mission consiste à protéger le public par l'encadrement des activités professionnelles des agences et des courtiers immobiliers ou hypothécaires exerçant au Québec.

TABLE DES MATIÈRES

Rapport du président du conseil d'administration	6
Rapport du président et chef de la direction	10
Rapport du syndic	18
Rapport du comité de révision des décisions du syndic	22
Rapport du comité de discipline	24
Rapport du comité d'inspection	28
Rapport du comité de délivrance et de maintien des permis	32
Rapport du comité d'indemnisation	34
Rapport du trésorier	36
Rapport de l'auditeur indépendant	40
États financiers	42
Notes complémentaires	45
Annexes	55

MEMBRES CONSEIL D'ADMINISTRATION EXERCICE 2010

PRÉSIDENT DU CONSEIL ÉLU

François Léger

ADMINISTRATEURS ÉLUS

Serge Brousseau	Montréal
Louis Cayer	Montréal
Richard Dion	Québec
David Farber	Montréal
Hélène Lavoie	Nord-Est
Daniel Pelchat (trésorier du conseil)	Centre
Johanne Roy (vice-présidente du conseil)	Montréal
Vacant	Ouest

ADMINISTRATEURS NOMMÉS PAR LE MINISTRE DES FINANCES

Pierre Carrier
Claude Rousseau

PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION DE L'OACIQ

Robert Nadeau

SECRÉTAIRE DE L'OACIQ

Claude Barsalou

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Objectif : 100 % de consommateurs satisfaits : la nouvelle Loi a équipé les praticants d'un nouveau coffre d'outils qui devrait leur permettre d'améliorer encore plus leur offre de service à l'égard du public. »

L'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier, le 1^{er} mai 2010, a ouvert une nouvelle page de l'histoire de notre Organisme.



FRANÇOIS LÉGER
Président du conseil
d'administration

On dit souvent que tout le monde souhaite le changement, mais que personne ne veut le vivre. Cette réaction est compréhensible : les méthodes de travail qui nous sont familières nous rassurent. Elles nous permettent de nous sentir confortables, car on navigue en terrain connu. Mais en acceptant de sortir de sa zone de confort, des avenues jusque-là insoupçonnées peuvent s'ouvrir. C'est là qu'on peut mesurer tout ce que l'actualisation d'une loi a de bénéfique.

OACIQ : LE CHANGEMENT DANS LA CONTINUITÉ

Les changements entraînés par la nouvelle Loi ont été, pour l'Organisme, une occasion de renouveler l'encadrement de la pratique en lui procurant de nouveaux outils qui serviront notamment à rehausser la profession aux yeux du public.

On peut penser, à ce titre, au nouveau pouvoir de perquisition de l'Organisme qui accorde aux enquêteurs un plus grand accès à la preuve face à des individus soupçonnés de pratiquer illégalement l'activité de courtage immobilier.

On peut également souligner la mise en place du processus qui donne à l'OACIQ la possibilité de prendre en main les demandes de conciliation ou de médiation lors de différends entre un courtier et une agence et leurs clients, ainsi que les demandes d'arbitrage de comptes entre un courtier ou une agence et leurs clients.

Toujours grâce au travail accompli en 2010, tous ceux qui le désirent peuvent maintenant déposer une demande devant le comité de révision des décisions du syndic afin que la décision du syndic de ne pas porter plainte soit révisée.

Les courtiers et les agences pourront maintenir et conserver sur support informatique tous leurs dossiers, livres et registres.

Ainsi donc, depuis le 1^{er} mai 2010, l'OACIQ a hérité de toute l'expertise acquise sous l'ACAIQ pour continuer à remplir la mission qui lui est dévolue auprès des courtiers et du public. Les changements mis en place nous permettront par ailleurs de répondre à la demande croissante du public et d'assumer les nouvelles obligations de l'Organisme prévues à la Loi. Certes, leur implantation a provoqué quelques délais administratifs et nécessite une certaine adaptation. Nous travaillons toutefois très fort pour structurer le tout afin que la transition vers la nouvelle Loi trouve un aboutissement satisfaisant pour l'ensemble des titulaires de permis et pour le public. Votre conseil d'administration s'est engagé dans la bonne direction.

NOUVELLE ORIENTATION STRATÉGIQUE

En novembre dernier, le conseil d'administration a identifié ses priorités en réitérant sa volonté de voir l'OACIQ devenir un incontournable en matière de courtage immobilier. Le développement des compétences des courtiers immobiliers et hypothécaires et l'amélioration de nos communications avec eux constituent le fer de lance des initiatives qui seront entreprises à cet effet. Ils ont été au cœur de nos actions en 2010 et orienteront un certain nombre de nos choix dans les années à venir.

CONSOLIDER LES COMPÉTENCES DES COURTIERES

Un consommateur bien servi sera un consommateur fidèle! L'accroissement des parts de marché des courtiers est en grande partie lié au perfectionnement des titulaires de permis, celui-ci contribuant notamment à améliorer l'offre de services aux consommateurs et à bonifier la perception de la profession au sein du public. L'ensemble des activités de formation continue de l'OACIQ nous permettront donc de soutenir les courtiers dans leur pratique au quotidien et de les aider à mieux faire face à la concurrence.

Dans cette perspective, le conseil d'administration estime qu'il faut continuer à miser sur le développement d'activités de formation continue de pointe qui donnent une valeur ajoutée à la profession : une offre de services augmentée et une confiance accrue du public par la connaissance approfondie que les courtiers ont de leur domaine et de la Loi qui l'encadre.

FORMATION CONTINUE OBLIGATOIRE

En lançant en 2010 sa première activité de formation continue obligatoire sur la nouvelle Loi, laquelle s'est donnée avec succès à la grandeur du Québec, l'OACIQ a répondu à de nombreuses demandes de courtiers qui avaient exprimé le souhait de voir l'Organisme dispenser de la formation continue obligatoire.

Au cours de l'année 2010, le conseil d'administration a abondamment délibéré autour de la refonte des formulaires réalisée par l'OACIQ. Cette transition vers de nouveaux formulaires adaptés au marché et aux réalités d'aujourd'hui donnera une crédibilité accrue à la profession. Elle fera l'objet d'une seconde activité de formation continue obligatoire qui sera nécessaire aux courtiers dans leur pratique.

OPÉRATION COMMUNICATION

Les initiatives de communication lancées en 2010 et énumérées par le président et chef de la direction dans son rapport avaient deux objectifs. Le premier consistait à favoriser une meilleure communication avec les courtiers. Pour y voir, l'Organisme a déployé de nombreux efforts dans le développement de son nouveau site Internet ainsi que dans la refonte de son bulletin électronique et de son journal envoyé aux titulaires de permis. ➤

Le deuxième consistait à faire prendre conscience aux consommateurs que les courtiers sont de vrais professionnels dont l'expertise est essentielle au bon déroulement d'une transaction immobilière. La campagne publicitaire 2010 parue à la télévision et sur Internet a bien répondu à cet objectif. Celle de 2011, qui se déroulera uniquement sur le Web, viendra en consolider les résultats.

Plusieurs commentaires positifs et constructifs nous ont d'ailleurs été adressés à leur propos, autant par le biais de notre Centre de renseignements téléphoniques Info OACIQ que sur le terrain. Ceux-ci nous incitent à demeurer très proactifs en la matière, pour reprendre le nouveau nom du bulletin électronique envoyé aux courtiers.

ÉLECTIONS 2010

Pour la première fois en 2010, l'élection des administrateurs s'est entièrement déroulée de façon électronique. Cette manière de procéder a considérablement réduit les manipulations relatives au vote pour les courtiers et à la compilation des résultats pour le personnel de l'OACIQ, ce qui nous a permis de rendre publics, dans un délai grandement diminué, les résultats des votes.

Comme cette expérience s'est avérée concluante, nous la renouvellerons en mai 2011, lors des prochaines élections pour deux des quatre postes de la région de Montréal et pour le poste d'administrateur de la région Ouest. D'ailleurs, après ces élections, le conseil procédera pour la première fois à l'élection d'un président du conseil d'administration parmi les administrateurs élus.

En 2011, le ministre nommera, conformément à la nouvelle Loi, un troisième administrateur. Le conseil sera alors formé de huit titulaires de permis élus et de trois représentants nommés.

DU MOUVEMENT AU CONSEIL

Formé d'une majorité de courtiers qui cumulent plusieurs années d'expérience de terrain en courtage immobilier, le conseil d'administration a accueilli, en 2010, MM. Claude Rousseau et Pierre Carrier, deux excellents administrateurs nommés par le ministre des Finances du Québec.

M. Rousseau a poursuivi durant 28 ans une carrière au sein d'une entreprise de télécommunications, où il a occupé différents postes de gestion. Il est aujourd'hui président du groupe des Remparts de Québec et œuvre à titre de conseiller stratégique pour Telus Québec et Telus solutions Santé.

M. Carrier a pour sa part occupé le poste de directeur des services administratifs et des communications au Conseil de la langue française durant plus de 10 ans. Il a également agi comme secrétaire de l'Office de la protection du consommateur, comme directeur général de l'indemnisation à la Commission de la santé et de la sécurité au travail (CSST) et comme directeur du Bureau de révision.

Tous deux sont également très actifs auprès de la communauté et siègent à de nombreux conseils d'administration comme administrateur ou comme président. Je leur souhaite la bienvenue parmi nous.

Je veux aussi souligner la grande contribution et le dévouement exemplaire des deux membres sortants du conseil d'administration de l'ACAIQ nommés par le gouvernement, soit Mme Louise Clément et M. Jean Mathieu, qui ont respectivement consacré 6 et 14 ans à cette fonction. Leur implication remarquable au sein du conseil a été bien appréciée.

Par ailleurs, il convient de souligner l'élection au conseil de deux nouveaux administrateurs pour la région de Montréal, MM. Serge Brousseau et Louis Cayer. Pour M. Brousseau, il s'agit d'un retour au conseil, y ayant siégé de 1996 à 2007, notamment à titre de président du conseil de 2001 à 2007. Pour M. Cayer, il s'agit d'un premier mandat. Forts de leurs expériences variées dans le domaine du courtage immobilier, soit comme dirigeants d'agences ou par leur implication auprès de divers organismes dans ce domaine, ceux-ci sauront contribuer activement à la bonne marche des travaux du conseil d'administration.

Je m'en voudrais enfin de ne pas mentionner la participation active dont ont fait preuve au sein du conseil Mme Diane Bourbonnière, M. Réal Bédard et M. Robert Aubin, qui ont tous trois terminé leur mandat en 2010. Mme Bourbonnière siégeait au conseil depuis 2002 et M. Bédard y était depuis 2008. M. Robert Aubin a pour sa part été administrateur au conseil de 1995 à 2010 et en a assumé la vice-présidence de 2008 à 2010.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

Il m'importe aussi de mentionner dans ce rapport la bonne situation financière du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec. L'administration saine et rigoureuse du Fonds permet de garantir à long terme une bonne gestion des risques financiers en cas d'erreur ou d'omission professionnelle.

UNE PROFESSION EN CONSTANTE ÉVOLUTION

Pour quiconque est concerné par la pratique du courtage immobilier, 2010 n'aura été banal en aucun moment. Dans quelques années, lorsque nous repenserons à tout ce que nous avons accompli pour la profession depuis cette année charnière, nous prendrons toute la mesure de la portée déterminante qu'elle a eue dans la vie de notre organisation. Nous réaliserons combien elle nous a aidés à affronter les défis et les changements devant lesquels la profession est placée et auxquels elle ne peut échapper. Pensons, à cet effet, à tous les changements qui découlent des nouvelles technologies.

Une chose est constante dans la profession : le changement. Et le changement, il faut bien le préparer pour lui donner sa pleine mesure. Grâce à la réflexion stratégique que nous avons menée en 2010 autour du développement des compétences des courtiers, j'ai bon espoir que toutes nos démarches, qui n'ont pas été sans susciter une certaine effervescence, nous permettront de faire progresser la profession dans le contexte le plus favorable qui soit.

Je tiens en outre à remercier M. Robert Nadeau ainsi que l'ensemble des employés des services de l'OACIQ, qui ont travaillé avec tout leur cœur à l'implantation des nouveaux dispositifs de la Loi pour les courtiers et le public. Malgré les quelques réticences qui ont plané chez certains titulaires de permis, ils ont su réaliser le virage avec un doigté et un professionnalisme qui méritent à tout point de vue d'être soulignés.

Je m'en voudrais enfin de conclure sans réitérer l'engagement indéfectible et l'attachement profond des membres du conseil d'administration de l'OACIQ envers la profession.

Avec tout le travail accompli en 2010, le recours à un courtier immobilier ou hypothécaire deviendra, dans l'esprit de tous, la meilleure façon de réaliser une transaction relative à l'achat ou la vente d'une propriété ou d'un immeuble en toute tranquillité.



François Léger
Président du conseil d'administration



RAPPORT DU PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

« Nous entrons maintenant dans un autre cycle qui nous amènera plus loin dans la protection du public en matière de courtage immobilier et la valorisation de cette profession dont la nécessité ne se dément pas. »

Au point de vue de la pratique du courtage immobilier, l'année 2010 a été, pour les courtiers, les membres du conseil d'administration de l'OACIQ et l'Organisme même ainsi que pour le public, une année de grand changement. Certes, les choses n'ont pas toujours été de tout repos et la transition n'est pas terminée, mais on se dirige dans la bonne direction.



ROBERT NADEAU
Président et chef
de la direction

Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier le 1^{er} mai 2010, l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ) a changé de nom pour devenir l'OACIQ, ou l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec. Ce changement touche le cœur même de l'identité de notre organisme d'encadrement.

Les premiers mois de cette année de grande effervescence se sont notamment traduits, pour le personnel de l'Organisme et son conseil d'administration, par le parachèvement de la nouvelle réglementation en prévision de l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi.

Tous les employés se sont mis à pied d'œuvre afin de terminer les dispositifs solides dont la nouvelle Loi et sa réglementation ont besoin pour être mises en application. Les jalons ont ainsi été implantés afin que l'on puisse assumer les nouvelles responsabilités qui nous incombent et dispenser aux titulaires de permis et au public les nouveaux services de l'OACIQ.

MAINTIEN DE PERMIS 2010

Parmi ces dispositifs, on peut noter celui qui nous a permis de procéder à la première opération de maintien de permis de l'OACIQ. Cette opération n'a pas été sans provoquer certaines réactions. La question de la hausse des droits exigibles a suscité du mécontentement chez certains courtiers, et ce, même si l'OACIQ a lancé de nombreuses initiatives de communication pour en expliquer les raisons.

En outre, la mise en place des paramètres nécessaires pour assurer l'encadrement de l'opération de maintien de permis a demandé une mobilisation importante de plusieurs ressources de l'Organisme. Dans l'ensemble, cette opération fut réussie. ➤

NOMBRE DE TITULAIRES DE PERMIS

	2011	2010	2009
au 1 ^{er} janvier	19 638	17 621	17 323
au 31 décembre	–	19 638	20 883

RÉSULTATS

	2010*	2009	2008
Produits	17 554 893 \$	12 465 096 \$	12 631 768 \$
Charges	16 221 385 \$	11 585 341 \$	12 216 288 \$

*excluant le fonds d'indemnisation

DEMANDES D'INFORMATION À INFO OACIQ

	2010	2009	2008
	60 853	42 554	36 662

ACTIVITÉS DE FORMATION

	2010	2009	2008
Activités de formation continue	283	373	476
Formation continue obligatoire (FCO)	103	–	–
Total	386	373	476

DEMANDES AU SERVICE D'ASSISTANCE

	2010	2009	2008
	1 805	1 924	1 854

ENQUÊTES PAR LE BUREAU DU SYNDIC

	2010	2009	2008
Enquêtes ouvertes	322	346	268
Enquêtes terminées	318	261	318
Plaintes déposées	83	101	87

RÉVOCATIONS/SUSPENSIONS DE CERTIFICATS OU DE PERMIS (depuis le 1^{er} mai 2010) PAR LE COMITÉ DE DISCIPLINE

	2010	2009	2008
	32	49	40

INSPECTIONS D'AGENCES ET DE COURTIER AGISSANT À LEUR COMPTE PAR LE SERVICE D'INSPECTION

	2010	2009	2008
	295	424	443

ACTIVITÉS RELATIVES À L'EXERCICE ILLÉGAL DU COURTAGE IMMOBILIER

	2010	2009	2008
Demandes d'enquête reçues	173	196	200

FAITS SAILLANTS

- Dispositifs pour la mise en place de la nouvelle Loi et de sa réglementation :
 - Formation continue obligatoire sur la nouvelle Loi
 - Gestion électronique des documents
 - Élaboration des nouveaux formulaires
 - Conception des évaluations certificatives (nouveaux examens)
- Refonte des outils de communication :
 - site Web de l'OACIQ
 - journal *Profession Courtier*
 - bulletin électronique *pro@ctif*

DIFFUSION DE L'INFORMATION

Les actions de communication auprès de nos différents publics ont été nombreuses en 2010, celles-ci visant notamment à bien les informer des tenants et aboutissants de l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi. L'Organisme a d'ailleurs profité de cette transition pour repenser ses outils de communication – L'*Infolettre ACAIQ* est devenue le *pro@ctif*, le journal L'*Info ACAIQ* a changé de nom pour *Profession Courtier* – afin d'en adapter le visuel à sa nouvelle identité corporative et de rendre leur consultation encore plus pertinente. De nombreux efforts ont aussi été fournis pour la mise en ligne du nouveau site Internet de l'Organisme, qui s'est faite officiellement le 31 janvier 2011.

Au cours de l'année, l'OACIQ a aussi lancé une campagne publicitaire visant à positionner le nouvel Organisme dans l'esprit du public et à lui rappeler l'importance de faire appel à un courtier immobilier ou hypothécaire lors d'une transaction aussi majeure que l'achat d'une propriété ou d'un immeuble. Compte tenu des nombreux témoignages positifs qui nous ont été adressés, l'OACIQ entreprendra aux mois de mars et avril 2011 une deuxième phase à cette campagne, laquelle se déroulera sur le Web.

FORMATION CONTINUE OBLIGATOIRE

Bien sûr, nous avons aussi été très occupés, en 2010, par le développement et la diffusion de l'activité de formation continue obligatoire sur la nouvelle Loi. Cette expérience a été une première pour nous. Malgré le nombre élevé de courtiers à former, tout s'est très bien déroulé, sans anicroche, de la logistique mise en place pour permettre à tous les courtiers de la suivre à la grandeur du Québec (prise des présences, inscription des unités de formation continue, etc.) à la diffusion de la formation elle-même.

CONSULTATIONS SUR LES FORMULAIRES

Durant l'année 2010, plusieurs services de l'OACIQ ont été mis à contribution dans le travail de refonte des formulaires de l'Organisme. En plus de refléter les changements de la nouvelle Loi, ces nouveaux formulaires visent notamment à répondre à la demande des titulaires de permis en leur accordant plus d'espace pour écrire et en leur offrant le format 8 ½ par 11 qu'ils préfèrent au format 8 ½ par 14.

Ce remaniement des formulaires, qui sont au cœur des transactions des courtiers, a aussi mobilisé plusieurs ressources de l'OACIQ autour de la planification d'un exercice d'envergure : la tournée de consultations sur les nouveaux formulaires.

À la suite des réflexions dont les courtiers nous ont fait part après la tournée de consultations sur la réglementation sur la nouvelle Loi de février 2009 et afin de rejoindre le plus grand nombre de courtiers possible, ces consultations se dérouleront en deux temps : de façon électronique, par le biais d'un blogue (en mars), et en salle, à travers le Québec (en avril-mai).

Consultations électroniques

Dans un premier temps, nous recueillerons les commentaires des courtiers par le biais d'un blogue auquel ils auront accès sur *Synbad*, l'extranet de l'OACIQ, et où leur seront présentées et expliquées les modifications contenues dans les nouveaux formulaires. Les courtiers pourront les commenter et seront dans la possibilité de réagir aux interventions de leurs pairs avant même la tenue des consultations en salle.

Consultations en salle

Au cours des consultations en salle, nous leur présenterons la synthèse des commentaires qui auront été exprimés sur le blogue. Nous reviendrons également sur les explications concernant les changements apportés aux principaux formulaires, en comparaison avec les formulaires actuels. Ils pourront ainsi se prononcer sur ces changements et sur les tendances qui n'auront pas fait l'unanimité lors des consultations électroniques sur le blogue.

Le processus de refonte des formulaires se fera ainsi dans un climat propice aux échanges et au débat d'idées. Il nous permettra d'en arriver à des formulaires qui seront le plus adaptés à leurs besoins et à leur réalité professionnelle.

GESTION ÉLECTRONIQUE DES DOCUMENTS

Nous avons également investi beaucoup d'efforts dans le système de gestion électronique des documents (GED) afin de bonifier l'efficacité organisationnelle et de concrétiser la possibilité offerte par la nouvelle Loi de maintenir et de conserver sur support informatique les dossiers, livres et registres.

EXAMENS OBLIGATOIRES – 2010

	ANCIENS EXAMENS		NOUVEAUX EXAMENS		Dirigeant d'agence
	Agents affiliés	Courtiers et agents agréés	Courtage immobilier résidentiel	Courtage immobilier hypothécaire	
Nombre de candidats	3 367	572	12	13	18

RÉPARTITION DES AGENCES ET COURTIERES IMMOBILIERS ET HYPOTHÉCAIRES (au 1^{er} janvier)

Par catégorie de permis (certificat sous l'ancienne Loi)

NOUVELLE LOI		ANCIENNE LOI	
	2011	2010	2009
Courtier immobilier agréé*	3 581	2 847	2 725
Courtier immobilier	14 119	12 942	12 796
Courtier hypothécaire	260	1 774	1 742
Agence immobilière	1 650	58	60
Agence hypothécaire	28		
Total	19 638	17 621	17 323

* courtiers qualifiés pour diriger une agence

DÉMÉNAGEMENT

Pour assurer une gestion efficace et par souci d'économie d'échelle et de saine gestion des fonds, l'OACIQ a procédé, à travers tous ces projets, au déménagement de ses bureaux. Ce déménagement était planifié depuis deux ans en raison de l'expiration du bail des locaux que nous occupions sur la rue Auteuil à Brossard. L'Organisme est maintenant situé au 4905, boulevard Lapinière, toujours à Brossard, dans un immeuble en cours de certification LEED.

Le déménagement d'une organisation est une démarche complexe qui exige une certaine faculté de s'ajuster et de s'adapter à un nouvel environnement. Je dois saluer bien haut tout le personnel qui a passé à travers ce remue-ménage en gardant le cap sur les objectifs de l'OACIQ et en continuant à prêter main-forte à la direction de l'OACIQ ainsi qu'aux membres du conseil d'administration dans la réalisation des projets reliés à l'entrée en vigueur de la Loi.

CERTIFICATION

Le nombre de courtiers immobiliers et hypothécaires détenant un permis d'exercice valide traduisait, au 1^{er} janvier 2011, une augmentation substantielle par rapport à ce qu'il était au 1^{er} janvier 2010, en passant de 17 621 à 19 638. Contre toute attente, en dépit du ralentissement économique, il y a eu une hausse de 11 %.

Par ailleurs, près de 4 000 personnes se sont prévaluées de leur droit de passer les anciens examens en 2010, alors que 43 se sont soumises aux nouvelles évaluations certificatives de l'OACIQ et ont été appelées à démontrer leur capacité à résoudre des problèmes basés sur des cas pratiques. ➤

RÉPARTITION DES AGENCES ET DES COURTIERES IMMOBILIERS OU HYPOTHÉCAIRES (au 1^{er} janvier 2011)

PAR RÉGION	Agences	Courtiers	Total
Région de Montréal			
Montréal (06)	587	6 892	7 479
Laval (13)	124	2 090	2 214
Montérégie (16)	337	3 294	3 631
Sous-total	1 048	12 276	13 324
Région de Québec			
Québec (03)	175	1 467	1 642
Chaudière-Appalaches (12)	28	199	227
Sous-total	203	1 666	1 869
Région Nord-Est			
Abitibi-Témiscamingue (08)	6	55	61
Bas-Saint-Laurent (01)	13	139	152
Saguenay-Lac-Saint-Jean (02)	15	240	255
Côte-Nord (09)	7	47	54
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (11)	2	15	17
Sous-total	37	441	478
Région Centre			
Mauricie-Bois-Francs (04)	45	384	429
Estrie (05)	61	434	495
Lanaudière (14)	71	733	804
Sous-total	177	1 551	1 728
Région Ouest			
Outaouais (07)	48	554	602
Laurentides (15)	159	1 417	1 576
Sous-total	267	2 026	2 239
Total	1 678	17 960	19 638

Note : Les nombres entre parenthèses correspondent aux régions administratives du Québec

PAR FRANCHISEUR	Agences	Courtiers	Total
Century 21	31	837	868
Colliers International (Québec) Inc.	2	24	26
Exit	9	74	83
Fly immobilier	1	12	13
Groupe Sutton	71	2 785	2 856
Hypotheca Courtier hypothécaire	11	254	265
La Capitale	83	1 521	1 604
Le Permanent	2	10	12
Multi-Prêts Hypothèques	11	446	457
Re/Max	255	3 856	4 111
Royal LePage	82	1 852	1 934
Trans-Action	1	5	6
Sous-total	559	11 676	12 235
Indépendants	1 119	6 284	7 403
Total	1 678	17 960	19 638

Note : Le franchiseur est l'entreprise qui accorde à au moins une agence franchisée le droit d'utiliser et d'exploiter sa marque de commerce et son système selon les termes et modalités d'un contrat de franchise.

EXERCICE ILLÉGAL

Au fil des ans, on remarque une augmentation des cas d'exercice illégal de l'activité de courtage hypothécaire. En effet, environ 70 % des dossiers traités relèvent de ce secteur, alors que 30 % sont issus de la location, de l'achat et de la vente d'immeubles ou de propriétés.

Par ailleurs, au 31 décembre 2010, on dénombrait 260 dossiers actifs en matière d'exercice illégal, comparativement à 220 en 2009. Cette hausse de quelque 18 % est considérable : elle montre bien la volonté d'agir de l'Organisme en matière d'exercice illégal de l'activité de courtage immobilier ou hypothécaire.

Au cours de l'année, 133 dossiers ont été fermés pour différentes raisons. Parmi ces dossiers, notons les 42 qui l'ont été pour des verdicts ou des plaidoyers de culpabilité, ce qui traduit bien la proactivité dont a fait preuve l'OACIQ.

En parallèle avec le traitement des dossiers, l'OACIQ a procédé au développement de toute la procédure de perquisition. Ce nouveau pouvoir nous a été dévolu avec l'entrée en vigueur de la Loi et nous donnera un accès plus grand en cas de soupçon relatif à l'exercice illégal du courtage immobilier.

Ainsi donc, malgré le changement législatif et tout ce que cela a nécessité comme organisation interne, nous n'avons pas baissé la garde et continuons à mettre tout en œuvre pour protéger la profession de ceux qui refusent de respecter les lois et règlements existants.

SOMMAIRE DES ACTIVITÉS RELATIVES À L'EXERCICE ILLÉGAL

Dossiers reportés des années précédentes	220
Dossiers ouverts du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2010	173
Total	393

DOSSIERS FERMÉS DURANT L'ANNÉE 2010

Raisons de fermeture	
Insuffisance de preuve ou prescription (hors délais)	8
Publicité seulement	1
Propriétaire ou locataire de l'immeuble	7
Exception à l'article 2 de la LCI	1
Autre (impasse, devenu titulaire de permis, etc.)	65
Plaidoyer de culpabilité	12
Jugement (verdict de culpabilité)	30
Jugement (verdict d'acquiescement)	0
Autres	9
Total	133

DOSSIERS ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2010

État des dossiers en cours	
Sous enquête	177
En attente du procès	80
En appel	2
En attente du jugement ou de la fin du délai d'appel	1
Total	260

COMPARAISON ANNUELLE – ACTIVITÉS RELATIVES À L'EXERCICE ILLÉGAL

	2010	2009
Dossiers ouverts en cours d'année	173	196
Dossiers actifs au 31 décembre	260	220
Dossiers en attente de procès	82	71

CENTRE DE RENSEIGNEMENTS TÉLÉPHONIQUES INFO OACIQ

En 2010, le Centre Info OACIQ a largement dépassé le nombre d'appels reçus en 2009. Alors qu'au 31 décembre 2009, près de 43 000 demandes d'information lui avaient été adressées, c'est plus de 60 000 cette année qui ont été logées au Centre Info OACIQ, dont près de 70 % proviennent des titulaires de permis.

Cette hausse s'explique entre autres par l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi et le dynamisme constant du marché. Afin d'y faire face, les agents d'information du Centre Info OACIQ ont tous été formés pour répondre aux questions sur la Loi et sont habilités, depuis le tout premier jour de l'entrée en vigueur, à bien orienter les courtiers et le public au sujet des nouvelles mesures législatives et réglementaires.

Au cours de l'année, les agents d'information du Centre Info OACIQ ont par ailleurs été très actifs pour faire connaître *Synbad* aux courtiers moins familiers avec notre site Extranet et pour les accompagner dans leur inscription à l'activité de formation continue obligatoire sur la nouvelle Loi.

Voilà qui confirme une fois de plus que le Centre Info OACIQ est la source d'information incontournable pour les courtiers immobiliers et hypothécaires et le public. ➤

NOMBRE DE DEMANDES

	2010	2009
Janvier	4 100	3 674
Février	4 201	3 438
Mars	4 883	3 751
Avril	4 851	3 541
Mai	6 232	3 477
Juin	6 053	3 408
Juillet	4 309	3 192
Août	4 785	3 227
Septembre	6 138	3 514
Octobre	5 859	3 523
Novembre	5 740	4 286
Décembre	3 702	3 523
Cumulatif	60 853	42 554

SERVICE DE FORMATION

Au 1^{er} janvier 2011, plus de 17 000 courtiers s'étaient inscrits à l'activité de formation continue obligatoire sur la nouvelle Loi et 103 séances de formation avaient été données. Du 1^{er} janvier jusqu'à la fin de la période allouée pour suivre cette formation, soit le 31 janvier 2011, c'est 9 séances qui seront données. Ainsi, dès la fin de l'année 2010, la très grande majorité des titulaires de permis s'étaient déjà acquittés de leur obligation de suivre cette activité de formation et pouvaient déjà mettre en pratique au quotidien la matière vue.

À la mi-janvier 2011, environ 300 courtiers seulement, sur toutes les personnes qui devaient l'avoir suivie au 31 janvier pour maintenir actif leur permis, ne s'étaient pas encore inscrits à cette activité. Tout au long des séances de formation, l'ensemble des praticiens que l'OACIQ a pu former avec succès nous auront fait bénéficier de suggestions et de commentaires très pertinents qui nous seront sans aucun doute très utiles à différents points de vue.

Dans un souci d'équité envers tous les titulaires de permis, le Service de formation a vu à ce que tous ceux qui devaient la suivre au 31 janvier y aient assisté du début à la fin. Les agents de tournée ont à ce titre grandement facilité la tâche aux titulaires de permis en assurant auprès d'eux un suivi au sujet de l'état de leur inscription.

Plusieurs nouveautés se sont également ajoutées du côté des activités de formation continue. Alors que certaines ont été revues et adaptées en fonction de la nouvelle Loi, d'autres ont vu de grands pans de leur contenu renouvelés.

Enfin, le Service de formation a travaillé activement au développement de toute la nouvelle plateforme d'évaluation des futurs courtiers. Dans cette perspective, il a été décidé de rendre accessible, sur le site Internet de l'Organisme, un exemple pour chacune des évaluations certificatives (examens) en fonction des types de permis, de façon à s'assurer que la nouvelle approche par compétences soit bien comprise de la part des courtiers. Les candidats à la nouvelle évaluation peuvent ainsi mieux se préparer à l'examen.

ACTIVITÉS DE FORMATION CONTINUE

ACTIVITÉS	2010	2009
Formation continue	283	373
Formation continue obligatoire	103	
Total	386	373

PARTICIPANTS	2010	2009
Formation continue	5 042	7 200
Formation continue obligatoire	17 597	
Total	22 639	7 200

ÉTATS FINANCIERS

La lecture des états financiers de l'OACIQ (voir p. 42) nous indique que le fonds d'administration générale de l'Organisme dégage un surplus de 1 333 508 \$ comparativement à 879 755 \$ en 2009 grâce, en grande partie, aux personnes nouvellement arrivées dans la profession.

Par le fait même, le surplus accumulé pour le fonds d'administration générale de l'Organisme est passé de 5 209 695 \$ en 2009 à 6 543 203 \$ en 2010. Il ne faut toutefois pas perdre de vue que parmi ces surplus, 3 104 889 \$ sont déjà affectés aux investissements en immobilisations auxquels nous avons dû procéder en raison, notamment, du déménagement.

Ce déménagement et l'entrée en vigueur de la Loi ont donc requis, en 2010 et pour les années à venir, un certain nombre de dépenses. Par conséquent, nous veillerons à consolider notre planification financière afin d'assurer un bon équilibre entre nos revenus et nos dépenses. Nous serons ainsi en mesure d'anticiper les diminutions de revenus que pourraient occasionner les nouvelles conditions d'accès à la profession et la baisse de régime que celles-ci pourraient occasionner quant à l'intégration de nouveaux courtiers dans nos rangs.

SERVICE D'ASSISTANCE

Enfin, à la suite d'une restructuration interne, Assistance OACIQ a changé de garde, passant du Bureau du syndic à la Vice-présidence des pratiques professionnelles.

Le nombre de demandes adressées au Service d'assistance en 2010, qui s'élève à 1 805, est demeuré relativement stable comparativement à ce qu'il était en 2009, alors qu'il s'élevait à 1 924. Parmi ces demandes, 942 nous ont été adressées de la part du public, alors que 745 proviennent des titulaires de permis.

Par ailleurs, parmi les nouvelles attributions, on note que le Service d'assistance sert de porte d'entrée aux demandes d'indemnisation depuis l'intégration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier à l'OACIQ. Toutes les ressources nécessaires ont donc été mobilisées pour répondre à de telles requêtes.

Nous ne sommes pas encore en mesure d'évaluer l'impact de ses nouvelles responsabilités relativement à la médiation et à l'arbitrage des comptes, puisque celles-ci relèvent de ce service depuis encore trop peu de temps.

LES CHOSES VONT BON TRAIN

De tels changements au sein d'une organisation impliquent forcément une période d'adaptation. De tout cœur, je tiens à remercier les membres du conseil d'administration qui nous ont donné tout leur support dans cette période fort occupée et qui ont su proposer des orientations claires à l'OACIQ pour favoriser son passage vers la nouvelle Loi.

Je veux également souligner l'apport indéfectible du personnel de l'OACIQ aux différents projets et à la bonne marche des opérations de l'Organisme. Grâce à leur grand professionnalisme et à l'engagement dont les employés font preuve en toutes circonstances, nous voilà sur la bonne route pour relever les défis posés par notre nouveau cadre législatif.

Je tiens enfin à remercier les courtiers immobiliers et hypothécaires pour leur participation à nos différentes tribunes et leur redonne rendez-vous lors de la consultation sur les nouveaux formulaires, qui les intéresse directement.

Tous ensemble, nous avons su faire du passage vers la nouvelle Loi une étape réussie. Nous entrons maintenant dans un autre cycle qui nous amènera plus loin dans la protection du public en matière de courtage immobilier et la valorisation de cette profession dont la nécessité ne se dément pas. ●



Robert Nadeau
Président et chef de la direction



RAPPORT DU SYNDIC

« Le rôle qui nous incombe et qui consiste à mettre de l'avant les meilleures pratiques dans le domaine nous permet de contribuer, avec tous les services de l'OACIQ, à hausser les standards de la profession. C'est là une grande responsabilité, mais aussi une noble mission qui a un impact direct sur la protection du public et l'avancement de la profession. »



GIOVANNI CASTIGLIA
Syndic adjoint conseil

Sous la gouverne de Mme Hélène Morand, le Bureau du syndic de l'OACIQ a déployé des efforts considérables en prévision de l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier et de sa réglementation.

En novembre 2010, Mme Morand a quitté son poste à l'OACIQ pour aller relever de nouveaux défis professionnels. J'assume son intérim dans l'attente de la nomination de son successeur.

Nous avons donc poursuivi le travail exemplaire qu'elle a entrepris en collaborant activement à la mise en œuvre de la nouvelle Loi, qui marque une nouvelle ère pour la pratique.

DES NOTIONS À CIRCONSCRIRE

Avec ses connaissances et toute son expertise, le Bureau du syndic représente une ressource importante pour l'évolution de la pratique professionnelle du courtage immobilier. Tout au long de 2010, il a été interpellé dans de nombreux dossiers pour collaborer à l'élaboration de différentes prises de position nouvelles de l'OACIQ.

En ce sens, nous avons participé étroitement aux forums de discussion sur l'interprétation des nouvelles règles de pratique afin d'harmoniser la pratique et la législation. Plus concrètement, le syndic de l'OACIQ s'est beaucoup intéressé à la notion de conflit d'intérêts et au principe de collaboration dans la pratique commerciale du courtage immobilier.

Beaucoup d'efforts de réflexion des membres du Bureau du syndic ont également été fournis en ce qui concerne les obligations de vérification en matière de courtage hypothécaire. Ce travail s'inscrit dans le projet en marche de documentation des pratiques en courtage hypothécaire dont l'OACIQ assure l'encadrement.

Le Bureau du syndic ainsi que plusieurs praticiens ont aussi été mis à contribution pour le développement des guides de pratique dans les secteurs d'activités hypothécaires et commerciales ainsi que pour la conception des nouveaux examens, lesquels sont dorénavant plus axés sur les compétences.

En ce qui concerne l'organisation interne, l'équipe a participé à la mise en place du mécanisme qui permettra à tous ceux qui le désirent de déposer une demande devant le comité de révision des décisions du syndic afin que la décision du syndic de ne pas porter plainte soit révisée.

ACTIVITÉS DE FORMATION CONTINUE OBLIGATOIRE

La grande contribution de mes collègues dans l'élaboration du contenu de l'activité de formation continue obligatoire sur la nouvelle Loi ainsi que dans sa diffusion auprès des courtiers mérite également d'être soulignée.

La préparation des nouveaux formulaires et contrats qui seront soumis aux courtiers lors des prochaines consultations a de plus été l'un des grands dossiers dans lequel le Bureau du syndic est intervenu. Il va sans dire que la même attention sera accordée de la part du syndic au développement de l'activité de formation continue obligatoire sur les nouveaux formulaires. Celle-ci sera tout aussi importante que la première activité de formation continue obligatoire, car elle concerne la pratique du courtage immobilier dans ce qu'elle a de plus quotidien pour les courtiers.

Avec le mandat du Bureau du syndic qui est de guider les courtiers dans l'application des bonnes pratiques du courtage immobilier ou hypothécaire, notre apport sera important pour le développement de cette activité de formation continue obligatoire. ➤

ENQUÊTES IMPLIQUANT LES TITULAIRES DE PERMIS DE L'OACIQ

ENQUÊTES OUVERTES AU COURS DE L'ANNÉE

	2010	2009
Total	322	346

ENQUÊTES TERMINÉES AU COURS DE L'ANNÉE

	2010	2009
Total	318	261

EN COURS D'ENQUÊTE OU EN ATTENTE

	2010	2009
Total	362	277

ÉQUIPE BUREAU DU SYNDIC

Mario Baillargeon
Adjoint principal au syndic

Carletta Calin
Agente aux dossiers

Giovanni Castiglia
Syndic adjoint conseil

Isabelle Daoust
Agente aux dossiers

Robert Deschamps
Syndic adjoint

Richard Frigon
Enquêteur

Yves Gardner
Syndic adjoint

Sylvie Jacques
Enquêteuse

Réjean Lebel
Syndic adjoint

François Pigeon
Syndic adjoint conseil

Julie Pinet
Syndic adjointe

FRAUDES

La mise en place de la nouvelle Loi a entraîné, pour l'équipe du syndic, une légère baisse dans les activités d'enquête. Aussi, l'arrivée de nouveaux vice-présidents au comité de discipline à la mi-année a permis un désengorgement des audiences disciplinaires en attente.

Les infractions qui nous ont le plus souvent interpellés relevaient de cas de fraudes, de conflits d'intérêts et de collaboration entre courtiers.

En tout et pour tout, 322 dossiers ont été ouverts en 2010 contre 346 en 2009. Le nombre de dossiers en cours d'enquête ou en attente d'étude a pour sa part augmenté en 2010 en s'élevant à 362 comparativement à 277 en 2009. Des dossiers qui ont fait l'objet d'une enquête, 92 ont été transférés aux procureurs pour un éventuel dépôt devant le comité de discipline. Le nombre de plaintes déposées devant le comité de discipline, pour sa part, a baissé par rapport à 2009 en s'établissant à 83 contre 101.

Le Bureau du syndic continue par ailleurs d'être proactif dans le traitement des dossiers. Toutes les fois où des cas ont été portés à l'attention du public par l'entremise des médias, le syndic était déjà en processus d'intervention. Voilà qui est très rassurant à la fois pour les courtiers et pour la population.

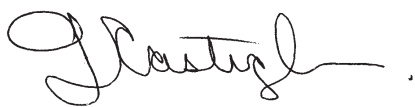


NOUVELLE LOI ET ORIENTATION DE LA PRATIQUE

Comme on peut le constater à la lecture de ce rapport, le Bureau du syndic a lui aussi eu à s'adapter à la nouvelle Loi et à sa réglementation afin d'aider à en établir les paramètres. Le bouillonnement provoqué par cette situation s'est avéré très stimulant pour toute l'équipe, car il concerne au premier chef la façon de définir et de circonscrire l'encadrement du courtage immobilier et hypothécaire autant résidentiel que commercial. Les résultats permettront de donner aux titulaires de permis les outils dont ils ont besoin pour pratiquer avec discernement.

Le rôle qui nous incombe et qui consiste à mettre de l'avant les meilleures pratiques dans le domaine nous permet de contribuer, avec tous les services de l'OACIQ, à hausser les standards de la profession. C'est là une grande responsabilité, mais aussi une noble mission qui a un impact direct sur la protection du public et l'avancement de la profession.

Je remercie tous les membres du Bureau du syndic de m'assister aussi efficacement dans ce travail d'envergure. La rigueur qu'ils mettent dans tous les projets et leur sens du jugement qui ne se dément pas sont pour moi très précieux. Je me sens choyé d'être soutenu par une équipe aussi solide durant une période qui s'avère à tous les points de vue mobilisatrice et très prometteuse dans la vie de notre organisation. ●



Giovanni Castiglia
Syndic adjoint conseil

RAPPORT DU COMITÉ DE RÉVISION DES DÉCISIONS DU SYNDIC

Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), le 1^{er} mai 2010, un comité de révision des décisions du syndic a été constitué. Ce nouveau comité a comme fonction, lorsque la personne qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête présente une demande de révision, de rendre un avis sur la décision prise par le syndic de ne pas porter plainte devant le comité de discipline de l'OACIQ.

Lorsqu'un dossier est ouvert au Bureau du syndic, le syndic chargé du dossier peut décider soit de porter plainte devant le comité de discipline, soit de fermer le dossier sans porter plainte ou de le fermer avec un engagement. Dans le cas où le syndic décide de ne pas porter plainte, il a l'obligation d'informer le demandeur des motifs de sa décision dans sa lettre de fermeture.

La personne qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête peut, dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic de ne pas porter plainte devant le comité de discipline, demander l'avis du comité de révision des décisions du syndic.

Le comité peut, dans son avis, conclure qu'il n'y a pas lieu de porter plainte, suggérer au syndic de compléter son enquête, suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection ou conclure qu'il y a lieu de porter plainte et suggérer le nom d'une personne qui, agissant à titre de syndic ad hoc, peut porter plainte.

Le comité a tenu une première séance organisationnelle le 7 octobre 2010, lors de laquelle a été mis sur pied son mode de fonctionnement. Au 31 décembre 2010, aucune demande d'avis n'avait été adressée au comité. ●



MICHÈLE GAGNON
Présidente du comité de révision
des décisions du syndic

A handwritten signature in black ink that reads "Michèle Gagnon".

Michèle Gagnon
Présidente du comité de révision
des décisions du syndic

MEMBRES COMITÉ DE RÉVISION DES DÉCISIONS DU SYNDIC

PRÉSIDENTE

Michèle Gagnon

MEMBRES

Pierre Albert

Francine Thibeault

PERSONNES RESSOURCES

M^e Patricia Couture
Directrice, Greffes

Estelle Richard
Agente, Greffes

RAPPORT DU COMITÉ DE DISCIPLINE

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un titulaire de permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour une infraction aux dispositions de la Loi sur le courtage immobilier et de sa réglementation.

Le comité de discipline est constitué en vertu de cette Loi et est autonome et indépendant du conseil d'administration et du personnel de l'Organisme.

Les règles de fonctionnement du comité de discipline ont été revues par la nouvelle Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2010 ainsi que la réglementation y afférente.

La nouvelle loi prévoit notamment la possibilité de nommer un président ainsi que plusieurs vice-présidents et à cet effet, le ministre des Finances M. Raymond Bachand a procédé, le 27 mai 2010, à la nomination de M^e Claude G. Leduc, à titre de président du comité de discipline, de M^e Brigitte Deslandes, M^e Caroline Malo et M^e Érick Vanchestein à titre de vice-présidents, et a renouvelé les mandats de M^e Gilles Duchesne et M^e Patrick Choquette à titre de vice-présidents. Outre le président et les vice-présidents, le comité est formé d'une soixantaine de courtiers.

Les plaintes sont généralement entendues par une division du comité composée de trois membres donc deux courtiers et du président ou d'un vice-président. La division du comité peut être composée de plus de trois membres si le président le juge à propos. Les membres de la profession qui sont appelés à siéger sont sélectionnés parmi un groupe de courtiers immobiliers ou hypothécaires nommés membres du comité de discipline par le conseil d'administration de l'Organisme. Leur mandat est de trois ans. C'est aussi le conseil qui nomme le secrétaire du comité. Il est possible d'en appeler de certaines décisions du comité devant la Cour du Québec.



M^e CLAUDE G. LEDUC, Ad. E.
Président du comité
de discipline

PLAINTES, AUDIENCES ET DÉCISIONS DU COMITÉ DE DISCIPLINE (TABLEAUX I ET II) (1^{ER} JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2010)

Généralement, les plaintes entendues par le comité de discipline portent sur des infractions graves. Au 31 décembre 2010, le Bureau du syndic de l'Organisme avait déposé 83 plaintes devant le comité de discipline.

Le comité a tenu 10 audiences sur suspension provisoire, 66 audiences sur la culpabilité (incluant des audiences sur requête), 30 audiences sur la sanction et 26 audiences sur culpabilité/sanction, à la suite d'un plaidoyer de culpabilité. Des remises ont été accordées à 40 reprises.

Le comité n'a rendu aucune décision de suspension provisoire. Il a rendu 29 décisions de culpabilité, 30 décisions sur sanction, 26 décisions à la fois sur la culpabilité et la sanction à la suite d'un plaidoyer de culpabilité, ainsi que 3 décisions de non-culpabilité. À la clôture de l'exercice, 18 décisions sur la culpabilité ou sur requête ainsi que 17 décisions sur la sanction étaient en délibéré. ➤

COMPOSITION COMITÉ DE DISCIPLINE

Les personnes suivantes étaient membres du comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec au 31 décembre 2010.

PRÉSIDENT

M^e Claude G. Leduc

VICE-PRÉSIDENTS

M^e Gilles Duchesne
M^e Patrick Choquette
M^e Caroline Malo
M^e Brigitte Deslandes
M^e Érick Vanchestein

MEMBRES

Ariens, Imelda
Barrette, Renée
Beauregard, Pierre
Belley, Louise
Bissonnette, Suzanne
Bolduc, Daniel
Bolduc, Danielle
Bureau, Denis
Charron, Claude
Cholette, Ginette
Ciocca, Salvatore
Corbell, Jean-Marc
Côté, Mélissa
Daoust, Robert
De Langavant, Laura-Nancy
Dourakis, Spyros
Dufresne, Yvan
Dufresne, Yves
Dupras, Marie-Andrée
Fecteau, Luce
Forlini, Nancy
Gagnon, Antoine
Gagnon, Micheline
Gagnon, Normand
Gaspard, Jean-Pierre
Gaulin, Patricia
Gauthier, Stéphanie
Geoffrion, Michel
Giroux Laveau, Lana
Goulet, Christian
Guertin, Jean

Guilbert, Marie-Josée
Hardacker, Lois
Havard Grisé, Suzanne
Jones, Stewart
Lamirande, Mario
Langelier, Michèle
Lavieville, Clara
LeBel, François
Lecompte, Éloi
Léger, Éric
Lemaire, Frantz
Leroux, Robert
Liboiron, Michel
Longo, Vito
Mailloux, Luc
Mammarella, Domenico
Marchand, Denyse
Merrien, Thierry
Morrow, René
Nicolas, Habib
Paquette, Rolland G.
Paquin, Michel
Racine, Normand
Roy, Louise
Ruiz, Carlos
Rzik, Abdelaziz
Stathakis, Georgios
Thibault, Renaud
Thibault, Sylvain
Villiet, François

SECRÉTAIRE

Chantal Peltier

SECRÉTAIRES ADJOINTS

Chabha Amirèche
Catherine Lalonde

GREFFIÈRE AUDIENCIÈRE

Myriam Painchaud

TABLEAU I : NOMBRE DE DOSSIERS

	2010	2009
En cours au 1 ^{er} janvier	138	123
Déposés en cours de période	83	101
	221	224
Moins		
Décisions rendues sur la sanction (incluant sur culpabilité/sanction)	56	79
Acquittements	3	6
Retraits de plaintes/ arrêts des procédures	1	1
Dossiers en cours au 31 décembre	161	138

TABLEAU II : AUDIENCES – REMISES – DÉCISIONS

	2010	2009
Audiences tenues		
Sur la radiation provisoire	10	4
Sur la culpabilité	66	68
Sur la sanction	30	36
Sur culpabilité/sanction	26	35
Remises accordées		
	40	27
Décisions		
En délibéré sur la radiation provisoire	4	0
En délibéré sur la culpabilité	14	14
En délibéré sur la sanction	17	13
Rendues sur la radiation provisoire	0	1
Rendues sur la culpabilité	29	34
Rendues sur la sanction	30	38
Rendues sur plaidoyer de culpabilité	26	41

LES SANCTIONS (TABLEAUX III ET IV)

La nouvelle Loi sur le courtage immobilier prévoit que le comité de discipline peut imposer diverses sanctions, allant de la réprimande à la suspension ou la révocation du permis. Le comité peut également ordonner le paiement d'amendes d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 12 500 \$ par chef d'accusation. Les sanctions sont déterminées par le comité, en fonction de la gravité de l'infraction commise, des circonstances de sa commission et dans un objectif de protéger le public.

Le comité a imposé dans 22 cas des réprimandes et dans 44 cas des amendes qui ont totalisé 133 900 \$. De façon générale, des frais s'ajoutent chaque fois qu'une décision de culpabilité est rendue. De plus, le comité a recommandé au conseil d'administration, dans 8 cas, d'obliger le titulaire de permis à suivre des cours et à réussir les examens afférents. Dans 2 cas, il a recommandé au titulaire de permis de suivre un cours de formation continue, dans 2 cas, il a ordonné des limitations du droit d'exercice, et dans 2 cas, il a émis des ordonnances d'autres natures. Il y a aussi eu 32 cas de suspension du certificat ou du permis (depuis le 1^{er} mai 2010) pour des périodes variant de 15 jours à la suspension permanente du certificat ou du permis (depuis le 1^{er} mai 2010).

En 2010, au total 31 avis de suspension du comité ont été l'objet d'une publication dans les journaux, alors qu'un avis a été publié exclusivement dans le journal *L'Info ACAIQ* (devenu *Profession Courtier*) et dans le site Internet de l'Organisme.

TABLEAU III : SANCTIONS

	2010	2009
Sanctions imposées		
Réprimandes	22	28
Amendes	44	53
Cours obligatoires	8	15
Limitations du droit d'exercice	2	10
Révocations/suspensions*	32	49
Formation continue	2	9
Autres ordonnances	2	3

* Les suspensions ordonnées par le comité de discipline sont, dans certains dossiers, accompagnées d'une amende. De plus, le comité peut avoir suspendu le permis d'un intimé sur plusieurs chefs d'accusation d'une même plainte.

TABLEAU IV : AMENDES ET PUBLICATIONS

	2010	2009
Sanctions		
Total des amendes	133 900 \$	178 900 \$
Décisions prévoyant la publication dans les journaux		
Suspensions/révocations	31	47

FONDEMENT DES CHEFS D'ACCUSATION

Les accusations portées devant le comité ont trait à des infractions à l'ancienne Loi sur le courtage immobilier et aux Règles de déontologie de l'ACAIQ, au Règlement de l'ACAIQ, au Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier ou suivant l'application de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier et du nouveau Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, pour les infractions commises après le 1^{er} mai 2010. Il est à noter qu'un chef d'accusation peut être fondé sur plus d'un article de la Loi ou de la réglementation.

Je remercie le personnel des Greffes, tous les membres du comité ainsi que les vice-présidentes et vice-présidents pour leur grande disponibilité et leur contribution exemplaire au bon fonctionnement du comité de discipline. ●



Le bâtonnier
M^e Claude G. Leduc, Ad. E.
Président du comité de discipline

RAPPORT DU COMITÉ D'INSPECTION

« Le Service de l'inspection de l'OACIQ se veut un allié des courtiers et agences. »

Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier le 1^{er} mai 2010, le comité d'inspection contribue à l'amélioration des pratiques professionnelles des courtiers. Il est extrêmement valorisant pour le comité d'inspection d'exercer un impact sur les normes de qualité dans la profession, car au bout du compte, tous en profitent. En effet, plus ceux-ci maîtriseront les paramètres de leur profession, mieux celle-ci se portera et meilleure sera leur visibilité. Dans cette perspective, le Service d'inspection de l'OACIQ se veut un allié. Il en va de l'envergure de notre profession.



PIERRE MARTEL
Président du comité
d'inspection

LA NOUVELLE LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER ET LA RÉGLEMENTATION

Le comité d'inspection de même que le personnel du Service d'inspection ont effectué les divers travaux nécessaires et étaient ainsi prêts dès l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier. Nous avons ainsi accompagné les agences et les courtiers dans les changements apportés par la nouvelle Loi.

Cette nouvelle Loi accorde la possibilité de conserver les dossiers et registres sous forme électronique. Lors de ses visites d'inspection, le Service d'inspection est en mesure de vérifier la mise en place du processus de numérisation, le type de support de sauvegarde, la confidentialité, l'intégrité, la pérennité des documents ainsi que le mode de destruction des documents papier.

COURTAGE RÉSIDENTIEL, COMMERCIAL ET HYPOTHÉCAIRE

En 2010, 295 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage résidentiel, 57 en courtage commercial et 7 dans le domaine hypothécaire ont reçu la visite d'un inspecteur. Le total des inspections est moins important qu'en 2009 en raison du nombre plus élevé d'inspections axées sur la compétence.

LA VÉRIFICATION AXÉE SUR LA COMPÉTENCE

Les dossiers de contrats de courtage et de transactions complétés par 995 courtiers ont fait l'objet d'une vérification axée sur la compétence. Chacun d'eux a reçu un rapport personnel contenant les observations et les recommandations de l'inspecteur. Ces inspections, basées sur les pratiques professionnelles des courtiers, ont un impact direct sur la protection du public puisqu'elles visent les actes qui concernent le consommateur. Ces actes portent sur la façon dont les courtiers remplissent leurs obligations en regard des contrats de courtage et des promesses de transaction qu'ils ont rédigés et négociés. À cet égard, une capsule de l'inspection intitulée « La vérification de la compétence, un nouvel outil pour améliorer l'image de notre profession » a été publiée dans la première édition du journal *Profession Courtier* de novembre 2010.

LES RECOMMANDATIONS DU COMITÉ D'INSPECTION

Les recommandations du comité effectuées à la suite des inspections portent principalement sur les partages de rétribution non autorisés, le courtier qui ne transmet pas à son agence les documents nécessaires pour le maintien des dossiers et registres ainsi que quelques cas de non-collaboration.

Aux inspections régulières s'ajoute un questionnaire d'auto-inspection en ligne qui doit être rempli sur une base annuelle. En 2010, 1 547 agences et courtiers agissant à leur compte ont reçu et rempli ce questionnaire sous sa forme abrégée. Quelque 226 questionnaires d'auto-inspection en version plus élaborée ont également été transmis et couvraient tous les aspects de la gestion d'un bureau de courtage, soit la publicité, les dossiers de contrats de courtage et de transactions, les conflits d'intérêts et les divulgations, notamment en matière de « référencement ». Ces questionnaires portaient également sur les comptes en fidéicommis, la gestion documentaire et la confidentialité des informations. Nous pouvons conclure que le processus d'auto-inspection, dans sa version longue, tient lieu d'une réelle inspection.

LES COMPTES EN FIDÉICOMMIS

Depuis le 1^{er} mai 2010, la nouvelle Loi oblige les courtiers agissant à leur compte ainsi que les agences à ouvrir et à maintenir un compte général en fidéicommis. À cet égard, le Service d'inspection a assuré un suivi sur l'ouverture d'environ 1 400 comptes en fidéicommis.

La nouvelle formation sur la gestion des comptes en fidéicommis procure l'aide nécessaire pour bien comprendre la mécanique du versement d'un acompte ainsi que des avances de rétribution et des avances de déboursés, de nouveaux concepts depuis l'entrée en vigueur de la Loi.

Notons enfin que 1 533 agences et courtiers à leur compte détiennent un compte général en fidéicommis et qu'il y a 345 agences qui ont délégué à une autre agence leurs obligations liées au maintien d'un compte en fidéicommis. ➔

MEMBRES COMITÉ D'INSPECTION

Au cours de l'exercice 2010, les membres du comité d'inspection étaient :

PRÉSIDENT

Pierre Martel

MEMBRES

Laurent N. Bennarous

Nathalie Clément

Marc-André Pilon

SECRÉTAIRE DU COMITÉ

Claudie Tremblay
Vice-présidente
Pratiques professionnelles

SECRÉTAIRE SUBSTITUT

Francine Boucher
Directrice
Service d'inspection

ÉQUIPE SERVICE D'INSPECTION

Lyne Audet
Inspectrice

Doreen Carrière
Agente

Louise Dessureault
Inspectrice

Karyne Dubreuil
Coordonnatrice

Lisa Gougeon
Agente

Rim Hadjem
Adjointe administrative

Patrick Hiriart
Inspecteur

Nicolas Jorizzo
Inspecteur

Johanne Langlois
Agente

Céline Larouche
Inspectrice

Serge Legault
Inspecteur conseil

Marie Thérèse Lessard
Inspectrice

Diane Martineau
Inspectrice

SESSIONS DE DÉMARRAGE

Les nouveaux titulaires de permis d'agence ou de courtier agissant à son compte sont invités à participer à une session dite de « démarrage ». Il s'agit d'une formation d'une demi-journée qui tient lieu de première inspection. Les responsabilités du dirigeant d'agence et du courtier à son compte, ainsi que les diverses questions touchant la tenue des dossiers et des registres, l'encadrement des courtiers, la gestion des conflits et des différends y sont traitées. Au total, 143 titulaires y ont participé en 2010.

CONFLITS D'INTÉRÊTS ET AVIS DE DIVULGATION

En vertu de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier, les courtiers n'ont plus l'obligation de transmettre sans délai à l'Organisme un avis de divulgation ainsi que tout document qui peut lui être relié. Ceci a été remplacé par un registre devant être maintenu par les agences ou courtiers agissant à leur compte. Le Service d'inspection en a d'ailleurs informé les titulaires de permis via le bulletin électronique *pro@ctif* en juillet dernier. Donc, pour la période avant l'entrée en vigueur de la Loi, 1 854 avis nous ont été acheminés et ont été examinés.

LES MULTIPLES VOILETS DE LA FORMATION CONTINUE

Tous les produits de formation en matière d'inspection ont été mis à jour suivant la nouvelle Loi. Outre les sessions de démarrage, un soutien est également apporté par l'OACIQ en matière de tenue des dossiers et registres et de la gestion des comptes en fidéicommiss, et ce, par des formations axées sur ces sujets. Dix-neuf de ces formations ont déjà eu lieu, auxquelles ont participé un total de 253 dirigeants, courtiers à leur compte, adjoints et adjointes.

LA SATISFACTION DES AGENCES ET COURTIER À LEUR COMPTE

Le comité d'inspection étant soucieux de la qualité des services offerts, un questionnaire d'appréciation accompagne le rapport d'inspection qui est posté aux agences et aux courtiers ayant fait l'objet d'une inspection. Le bilan des réponses obtenues aux 132 questionnaires qui nous ont été retournés s'avère encore très positif et confirme que le principe d'aide et de prévention préconisé est perçu favorablement.

Je termine en remerciant, au nom des membres du comité, tout le personnel du Service d'inspection. ●



Pierre Martel
Président du comité d'inspection



STATISTIQUES 2010

	2010	2009
Inspections d'agences et de courtiers à leur compte		
Secteur commercial	57	58
Secteur hypothécaire	7	12
Secteur résidentiel	295	349
Autres (inactifs)	12	5
Démarrages	143	166
Auto-inspection - Questionnaire au long	226	270
Total	740	860
Rapports aux courtiers, axés sur la compétence	995	581

Auto-inspection d'agences et de courtiers à leur compte – en ligne (Questionnaires au long et abrégés)	1 773	1 729
--	--------------	-------

Nombre total d'agences et de courtiers à leur compte détenant un compte en fidéicommis		
À la fin décembre de chaque année	1 533	386
Agences et courtiers à leur compte inspectés en cours d'année détenant un compte en fidéicommis	162	46

Réception et saisie d'avis de divulgation *		
À la fin décembre de chaque année	1 854	2 542
Transmis au Service d'assistance	1	10
Lettres d'information concernant les avis de divulgation	469	703

Engagements		
Suivre une formation ou respecter diverses obligations de la réglementation	18	44

* Le changement à la Loi explique cette diminution étant donné que les avis de divulgation n'ont plus à être transmis à l'OACIQ.

RAPPORT DU COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DES PERMIS

Le comité a pour mission de statuer sur la délivrance ou le maintien d'un permis lorsqu'une personne qui fait une demande de délivrance 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 ou a fait l'objet d'une ordonnance de séquestre ou d'une cession de biens, d'une condamnation disciplinaire, pénale ou criminelle ayant un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence ou d'un régime de protection au majeur.



GEORGES HALASZ
Président du comité de délivrance
et de maintien des permis

Suivant l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), le 1^{er} mai 2010, le comité décisionnel sur les infractions criminelles de l'ACAIQ est devenu le comité de délivrance et de maintien des permis.

Les fonctions du comité décisionnel sur les infractions criminelles de l'ACAIQ consistaient à déterminer s'il existait un lien entre l'activité de courtier immobilier et l'infraction criminelle pour laquelle une personne qui demandait la délivrance d'un certificat avait été trouvée coupable ou s'était reconnue coupable dans les cinq années précédant la demande. Si un tel lien était établi, la demande de délivrance devait être refusée.

Les fonctions déléguées au comité de délivrance et de maintien des permis sont élargies par rapport à celles de l'ancien comité décisionnel sur les infractions criminelles. Les circonstances qui peuvent donner lieu à des mesures de la part du comité comprennent désormais, outre les condamnations pour une infraction criminelle, les condamnations pour une infraction pénale ou disciplinaire, dans la mesure où elles ont un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence.

De plus, peuvent dorénavant être soumis à l'attention du comité, les dossiers de faillites, de tutelle, de curatelle ou de conseiller au majeur et les cas où une personne ou un titulaire de permis aurait 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 du Québec, d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier.

Enfin, le comité peut examiner les antécédents non seulement de la personne qui demande la délivrance d'un permis, mais également ceux d'un titulaire en plus de pouvoir examiner tout antécédent, même s'il remonte à plus de cinq ans.

Le nouveau comité peut, selon les circonstances, décider de délivrer ou non un permis à une personne qui en fait la demande, ou l'assortir de restrictions ou de conditions. Le comité peut également imposer des mesures au permis d'un titulaire soit, le suspendre, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions.

Je voudrais remercier mes collègues, Mme Christiane St-Jean et M. Raymond Vaillancourt qui ont vécu, avec moi, à titre de membres de l'ancien comité décisionnel sur les infractions criminelles, la transition vers ce nouveau comité et souligner l'arrivée de nouveaux membres, M. Marc-André Filion et M. Paul Huard. L'expertise, le sérieux et le dévouement avec lesquels ils traitent chacun des cas qui sont soumis au comité sont profitables à l'ensemble de la profession qu'ils aident à faire avancer.

ACTIVITÉS DU COMITÉ DÉCISIONNEL SUR LES INFRACTIONS CRIMINELLES DU 1^{ER} JANVIER AU 30 AVRIL 2010

Le comité a tenu quatre séances durant cette période lors desquelles il a examiné 18 dossiers. Le comité a établi qu'il existait un lien entre l'activité de courtier et l'infraction criminelle pour laquelle la personne qui avait demandé la délivrance d'un certificat a été déclarée ou s'est reconnue coupable, dans cinq de ces dossiers. Les infractions criminelles à propos desquelles le comité a jugé qu'il existait un lien avec l'activité de courtier immobilier portaient sur le vol, la possession de stupéfiants en vue d'en faire le trafic et le trafic de stupéfiants, le conseil de commettre un acte criminel ainsi que la fraude à l'identité. Dans ces cas, suivant l'application de la réglementation alors en vigueur, l'ACAIQ a refusé de délivrer le certificat demandé.

ACTIVITÉS DU COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DES PERMIS DU 1^{ER} MAI AU 31 DÉCEMBRE 2010

À compter du 1^{er} mai, le nouveau comité a tenu 6 séances lors desquelles 33 dossiers ont été traités. Parmi les 33 dossiers entendus par le comité, 19 portaient sur des infractions criminelles, 2 portaient sur des infractions disciplinaires, 11 portaient sur des faillites et un dossier portait à la fois sur des infractions disciplinaires ainsi que sur une faillite. Aucune des décisions rendues en 2010 ne l'a été à l'égard d'un titulaire de permis.

Dans quatre de ces dossiers, le comité ayant reconnu l'existence d'un lien entre l'infraction pour laquelle la personne a été déclarée ou s'est reconnue coupable et l'exercice des activités de courtier ou d'agence a décidé de refuser la délivrance du permis requis. Dans deux de ces dossiers, il s'agissait d'infractions disciplinaires entendues par un comité ou un conseil de discipline autre que celui de l'OACIQ et dans les deux autres dossiers, il s'agissait d'infractions criminelles relatives à la production de stupéfiants. Au 31 décembre 2010, six dossiers étaient toujours en délibéré. ●



Georges Halasz
Président du comité de délivrance et de maintien des permis

DEMANDES ÉTUDIÉES PAR LE COMITÉ SUR LES INFRACTIONS CRIMINELLES (du 1^{er} janvier au 30 avril 2010)

	2010	2009	2008
Demandes soumises	18	57	52
Demandes refusées	5	11	4

DEMANDES ÉTUDIÉES PAR LE COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DES PERMIS (du 1^{er} mai au 31 décembre 2010)

	2010	2009	2008
Demandes soumises	33	–	–
Demandes refusées	4	–	–

MEMBRES COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DES PERMIS

PRÉSIDENT

Georges Halasz

MEMBRES

Christiane St-Jean

Raymond-Noël Vaillancourt

Marc-André Filion

Paul Huard

PERSONNES RESSOURCES

M^e Patricia Couture
Directrice, Greffes

Estelle Richard
Agente, Greffes

RAPPORT DU COMITÉ D'INDEMNISATION

Institué le 1^{er} mai 2010, par la nouvelle Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence.

Le comité d'indemnisation, constitué au sein de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités à verser.

Depuis le 1^{er} mai 2010, un nouveau fonds d'indemnisation est institué par la nouvelle Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2). Ce fonds, géré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvre dolosive ou de détournement de fonds dont est responsable une agence ou un courtier, que ce soit immobilier ou hypothécaire. Le comité d'indemnisation, constitué au sein de l'Organisme, a pour objet de décider de l'admissibilité des réclamations déposées contre un courtier ou une agence ainsi que de l'indemnité pouvant être versée à une victime. À cet égard, la nouvelle réglementation fait passer l'indemnité maximale payable, par réclamation, de 15 000 \$ à 35 000 \$ et ce, pour une fraude, une manœuvre dolosive ou un détournement de fonds commis à compter du 1^{er} mai 2010.

L'Organisme se trouve, ainsi, depuis le 1^{er} mai 2010, à continuer les fonctions assumées, de 1985 jusqu'à alors, par l'ancien Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, un organisme du gouvernement qui était indépendant de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

Pour assurer la transition entre le Fonds d'indemnisation et l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, la nouvelle Loi sur le courtage immobilier prévoit que l'Organisme est, depuis le 1^{er} mai 2010, substitué au Fonds; il en a acquis les droits et en assume les obligations. La Loi prévoit également que les affaires du Fonds sont continuées par l'Organisme. Le 1^{er} mai 2010, les membres en place du conseil d'administration du Fonds sont devenus d'office, membres du comité d'indemnisation. Le 20 octobre 2010, le conseil d'administration de l'Organisme a nommé M^e Nada Najm à titre de vice-présidente du nouveau comité.



GRATIEN DUBÉ
Président du comité
d'indemnisation

C'est avec plaisir que nous vous soumettons le 1^{er} rapport des activités du comité d'indemnisation.

Au 1^{er} mai 2010, 98 dossiers étaient sous étude. Le comité d'indemnisation a tenu 4 séances depuis cette date, lors desquelles 41 demandes ont été traitées. Le comité a rejeté 26 demandes alors que 15 réclamations traitées par le comité étaient toujours en délibéré. Par ailleurs, deux dossiers ont fait l'objet d'une fermeture administrative. Depuis le 1^{er} mai 2010, 46 dossiers ont été ouverts et au 31 décembre 2010, 101 dossiers étaient sous étude. ●



Gratien Dubé
Président du comité d'indemnisation

MEMBRES COMITÉ D'INDEMNISATION

PRÉSIDENT

Gratien Dubé

VICE-PRÉSIDENTE

M^e Nada Najm

MEMBRES

Marcel Le Houillier

Maryse Bourgeault

Aline Duplessis

Lise Légaré

PERSONNES RESSOURCES

M^e Patricia Couture
Directrice, Greffes

Estelle Richard
Agente, Greffes

RAPPORT DU TRÉSORIER

« L'OACIQ mise sur la consolidation de sa planification financière afin de conserver le sain équilibre entre ses revenus et ses dépenses. »

L'ancien Fonds d'indemnisation du courtage immobilier ayant été intégré à l'OACIQ depuis le 1^{er} mai 2010, la présentation de nos états financiers a dû être revue afin de refléter adéquatement cette nouvelle situation. Le nouveau fonds d'indemnisation demeure un patrimoine distinct de celui du fonds d'administration générale de l'OACIQ et doit ainsi avoir une comptabilité distincte, comme vous pourrez le constater dans les états financiers ci-joints.



DANIEL PELCHAT
Président du comité
de vérification et des finances

FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Revenus

En 2010, le total des revenus du fonds d'administration générale de l'OACIQ s'élève à 17 554 893 \$, alors qu'il était de 12 465 096 \$ en 2009. Cette augmentation des revenus est due en grande partie à l'augmentation des droits exigibles à partir du 1^{er} mai 2010 et à l'arrivée dans la profession des nouveaux titulaires de permis en vertu de l'ancien programme de formation.

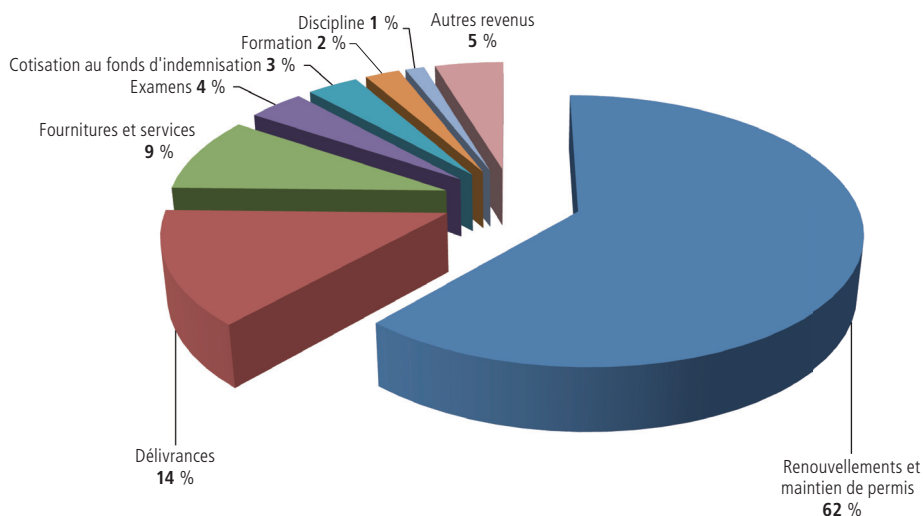
Dépenses

En 2010, le total des dépenses du fonds d'administration générale de l'OACIQ s'élève à 16 221 385 \$ comparativement à 11 585 341 \$ en 2009.

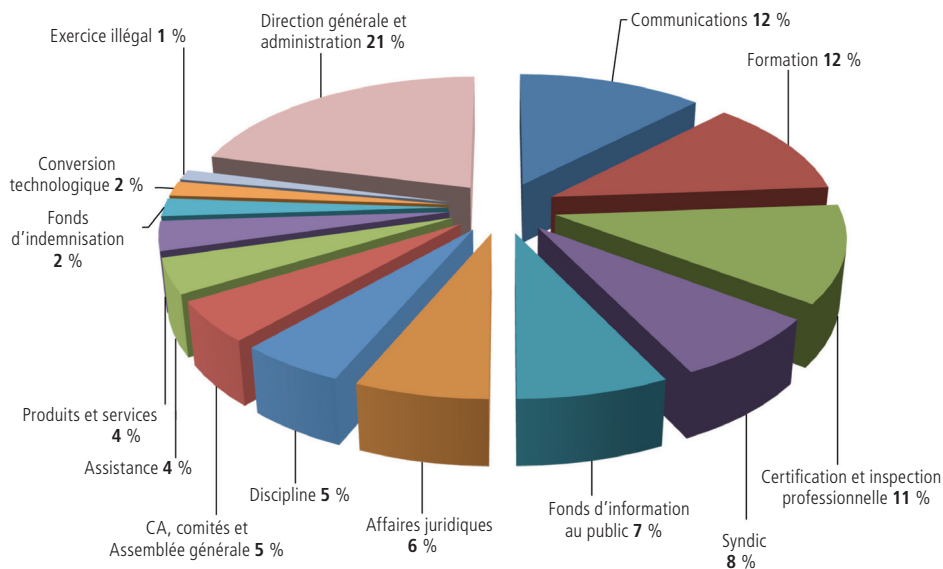
L'administration de la nouvelle Loi a engendré des dépenses élevées au cours de l'année. On peut citer à ce titre l'activité de formation continue obligatoire sur la nouvelle Loi, qui a considérablement fait augmenter les dépenses de la formation continue de l'Organisme; alors qu'il était de 729 817 \$ en 2009, il s'établit à 1 611 869 \$ en 2010. Les nouvelles responsabilités devant être assumées par l'Organisme ont également nécessité l'embauche de plusieurs nouveaux employés dans divers secteurs d'activités. L'arrivée de ces nouveaux employés, la nécessité de prévoir des espaces suffisants et adéquats pour offrir de la formation et permettre la tenue des audiences de plusieurs comités de même que l'échéance du bail pour les locaux occupés depuis 2000 a amené l'OACIQ à relocaliser ses activités dans de nouveaux locaux. Ainsi, les frais d'occupation des locaux ont également connu une augmentation en 2010. Comme le souligne le président et chef de la direction dans son rapport, c'est pour assurer une gestion efficace et par souci d'économie d'échelle et de saine gestion des fonds que l'OACIQ a procédé au déménagement de ses bureaux.

En outre, la campagne publicitaire télévisuelle et Internet visant à bien positionner le nouvel Organisme aux yeux du public et à rappeler à celui-ci l'importance de recourir aux services d'un courtier immobilier pour une transaction immobilière a fait augmenter les dépenses du fonds d'information au public de 103 592 \$ en 2009 à 1 301 559 \$ en 2010. À elle seule, cette campagne a représenté une dépense de 1 252 546 \$. ➤

PRODUITS 2010 : 19 708 474 \$



CHARGES 2010 : 17 968 314 \$



MEMBRES COMITÉ DE VÉRIFICATION ET DES FINANCES

PRÉSIDENT

Daniel Pelchat

MEMBRES

François Léger
Johanne Roy
Pierre Carrier
Robert Nadeau

PERSONNES- RESSOURCES

Claude Barsalou
Vice-président
Direction générale

Vo-Long Truong
Vice-président
Finances et gestion
des ressources matérielles

Nadine Corbeil
Directrice
Comptabilité et finances

Surplus

Pour l'année 2010, le fonds d'administration générale dégage donc un surplus de 1 333 508 \$ comparativement à 879 755 \$ en 2009. Par le fait même, le surplus accumulé pour le fonds d'administration générale de l'Organisme est passé de 5 209 695 \$ en 2009 à 6 543 203 \$ en 2010, ce qui est une bonne nouvelle pour l'OACIQ. Il faut cependant mettre en perspective le fait qu'une bonne part de ces surplus est déjà affectée aux investissements en immobilisations rendus notamment nécessaires par le déménagement. Cette part s'élève à 3 104 889 \$.

FONDS D'INDEMNISATION

Depuis le 1^{er} mai 2010, les activités du fonds d'indemnisation relèvent de l'Organisme. À cette date, la cotisation annuelle au Fonds est passée de 10 \$ à 53 \$ par permis. En contrepartie, l'indemnité maximale accordée aux personnes indemnisées a elle aussi augmenté, passant de 15 000 \$ à 35 000 \$. Les activités du fonds d'indemnisation ont permis de dégager un surplus de 406 652 \$ pour les huit mois d'exercice en 2010, portant le surplus accumulé de ce fonds à 2 503 898 \$.

PROJECTION

L'arrivée importante de nouveaux courtiers au cours de 2010 a contribué à la hausse des revenus de l'année par rapport à celui de 2009. Or, compte tenu des nouvelles conditions d'accès à la profession, on peut s'attendre à ce que ceux-ci ne soient pas aussi marqués pour les années à venir. Des dépenses majeures sont de plus à prévoir, comme celle qui sera allouée au développement et à la diffusion de l'activité de formation continue obligatoire sur les nouveaux formulaires.

Pour ces raisons, l'OACIQ mise sur la consolidation de sa planification financière afin de conserver le sain équilibre entre ses revenus et ses dépenses. ●



Daniel Pelchat
Président du comité de vérification et des finances





RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

*Aux titulaires de permis de l'Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec*

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (l'« Organisme »), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2010, les états des résultats, de l'évolution des actifs nets et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION POUR LES ÉTATS FINANCIERS

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, 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.

RESPONSABILITÉ DE L'AUDITEUR

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Deloitte.

Samson Bélair/Deloitte & Touche

Samson Bélair/Deloitte & Touche s.e.n.c.r.l.
1, Place Ville Marie, Bureau 3000, Montréal QC H3B 4T9
Tél. : 514 393-7115 • Téléc. : 514 390-4116
www.deloitte.ca

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers 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'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

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

OPINION

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'Organisme au 31 décembre 2010, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada.

Samuel Bélair / Deloitte + TOUON P. R. N. C. S. A.!

Le 18 mars 2011

¹ Comptable agréé auditeur permis n° 6724

ÉTAT DES RÉSULTATS de l'exercice terminé le 31 décembre 2010

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	
			2010	2009
	(12 mois) \$	(8 mois) \$	\$	\$
PRODUITS				
Droits et cotisations	15 903 681	685 941	16 589 622	10 592 923
Fournitures et services - Annexe A	1 157 355	–	1 157 355	1 296 759
Revenus de placements (note 16)	83 014	68 306	151 320	144 526
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommiss (note 11)	6 431	–	6 431	23 190
Autres	404 412	33 422	437 834	407 789
	17 554 893	787 669	18 342 562	12 465 096
CHARGES				
Administration				
Salaires et charges sociales	7 208 144	209 541	7 417 685	6 221 958
Honoraires	662 298	69 874	732 172	738 191
Conseil d'administration et comités	722 821	19 232	742 053	705 344
Assemblées, réunions et déplacements	364 703	–	364 703	497 146
Frais de bureau	740 058	10 520	750 578	545 851
Occupation des locaux	1 151 980	–	1 151 980	435 356
Contribution au ministère des Finances du Québec	141 929	–	141 929	(424 310)
Publications et relations publiques	246 338	2 155	248 493	335 730
Amortissement des immobilisations (note 8)	473 541	–	473 541	263 281
Conversion technologique	316 969	–	316 969	315 212
Frais financiers	353 841	54	353 895	237 582
Élections	62 201	–	62 201	121 108
Indemnisation	–	69 641	69 641	–
Formation - Annexe B	1 611 869	–	1 611 869	729 817
Discipline - Annexe B	660 021	–	660 021	450 588
Exercice illégal de courtage - Annexe B	203 113	–	203 113	308 895
Fonds d'information au public (note 11)	1 301 559	–	1 301 559	103 592
	16 221 385	381 017	16 602 402	11 585 341
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	1 333 508	406 652	1 740 160	879 755

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS de l'exercice terminé le 31 décembre 2010

	Fonds d'administration générale			Fonds d'indemnisation	TOTAL	
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne (note 11)	Non affectés		2010	2009
	(12 mois) \$	(12 mois) \$	(12 mois) \$	(8 mois) \$	\$	\$
SOLDE AU DÉBUT	792 413	–	4 417 282	–	5 209 695	4 329 940
Actif net transféré pour le Fonds d'indemnisation (note 3)	–	–	–	2 097 246	2 097 246	–
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(666 942)*	(3 491 796)	5 492 246	406 652	1 740 160	879 755
Investissement en immobilisations	2 979 418	–	(2 979 418)	–	–	–
Affectations d'origine interne (note 11)	–	3 491 796	(3 491 796)	–	–	–
SOLDE À LA FIN	3 104 889	–	3 438 314	2 503 898	9 047 101	5 209 695

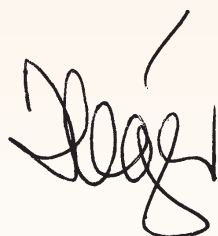
* Correspond à l'amortissement des immobilisations, déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 115 605 \$ pour les améliorations locatives plus la perte à la cession d'immobilisations de 49 664 \$.

BILAN au 31 décembre 2010

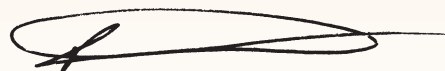
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	
			2010	2009
	\$	\$	\$	\$
ACTIF				
À COURT TERME				
Encaisse	3 585 578	1 041 290	4 626 868	5 091 426
Intérêts courus à recevoir	63 011	7 903	70 914	81 981
Placements (note 4)	6 210 824	2 461 007	8 671 831	8 338 815
Débiteurs (note 5)	784 114	–	784 114	595 302
Avance au Fonds d'indemnisation (note 6)	239 932*	–	–	–
Stocks de fournitures (note 7)	159 748	–	159 748	100 240
Frais payés d'avance	91 088	–	91 088	220 386
	11 134 295	3 510 200	14 404 563	14 428 150
Immobilisations corporelles (note 8)	6 865 561	–	6 865 561	811 590
	17 999 856	3 510 200	21 270 124	15 239 740
PASSIF				
À COURT TERME				
Créditeurs et charges à payer (note 9)	1 763 888	24 928	1 788 816	2 261 200
Dû au Fonds d'administration générale (note 6)	–	239 932*	–	–
Provision pour indemnités (note 10)	–	364 314	364 314	–
Produits perçus d'avance	5 797 886	377 128	6 175 014	7 749 668
	7 561 774	1 006 302	8 328 144	10 010 868
Avantage incitatif reporté, au coût non amorti	3 894 879	–	3 894 879	19 177
	11 456 653	1 006 302	12 223 023	10 030 045
ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS (notes 14 et 15)				
ACTIFS NETS				
Investis en immobilisations	3 104 889	–	3 104 889	792 413
Non affectés	3 438 314	–	3 438 314	4 417 282
Fonds d'indemnisation	–	2 503 898	2 503 898	–
	6 543 203	2 503 898	9 047 101	5 209 695
	17 999 856	3 510 200	21 270 124	15 239 740

* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent entre chacun des fonds.

Au nom du conseil :



François Léger
Président du conseil



Daniel Pelchat
Trésorier

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE au 31 décembre 2010

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	
	(12 mois) \$	(8 mois) \$	2010 \$	2009 \$
Activité d'exploitation				
Excédent du produit sur les charges	1 333 508	406 652	1 740 160	879 755
Éléments sans effet sur l'encaisse				
Gain (perte) réalisé(e)s et non réalisé(e)s sur placements	249 970	(31 753)	218 217	144 217
Amortissement des immobilisations	732 883	–	732 883	507 375
Amortissement de l'avantage incitatif	(118 472)	–	(118 472)	(32 875)
Perte à la cession d'immobilisations	49 664	–	49 664	–
Montant de l'incitatif de location	137 074	–	137 074	–
	2 384 627	374 899	2 759 526	1 498 472
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement d'exploitation (note 12)	(2 789 078)	469 973	(2 319 105)	(345 473)
	(404 451)	844 872	440 421	1 152 999
Activités d'investissement				
Acquisition de placements	(11 656 291)	(787 058)	(12 443 349)	(5 901 947)
Produit de la cession de placements	13 534 312	810 349	14 344 661	7 074 612
Acquisition d'immobilisations	(2 979 418)	–	(2 979 418)	(257 502)
	(1 101 397)	23 291	(1 078 106)	915 163
(Diminution) augmentation nette de l'encaisse	(1 505 848)	868 163	(637 685)	2 068 162
Encaisse au début	5 091 426	–	5 091 426	3 023 264
Encaisse reçue lors du transfert du fonds d'indemnisation (note 3)	–	173 127	173 127	–
Encaisse à la fin	3 585 578	1 041 290	4 626 868	5 091 426

Des renseignements complémentaires sont présentés à la note 12

NOTES COMPLÉMENTAIRES

31 DÉCEMBRE 2010

1. DESCRIPTION DE L'ORGANISME

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec est devenue, à compter du 1^{er} mai 2010, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), constitué en personne morale selon la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), a pour principale mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, 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 sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

Il peut, en outre, dispenser des cours de 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 sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2).

Au 1^{er} mai 2010, l'Organisme a été substitué au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, en acquiert les droits et en assume les obligations. À compter de cette date, l'Organisme administre le Fonds d'indemnisation.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

L'Organisme a choisi de se prévaloir de l'exemption accordée par l'Institut Canadien des Comptables Agréés (ICCA) aux organismes sans but lucratif, permettant de ne pas appliquer les chapitres 3862 et 3863 du *Manuel de l'ICCA*, qui se seraient autrement appliqués aux états financiers de l'Organisme pour l'exercice terminé le 31 décembre 2010. L'Organisme continue de se conformer aux exigences du chapitre 3861 du *Manuel de l'ICCA* concernant les informations à fournir et la présentation des instruments financiers.

Les états financiers ont été dressés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada et tiennent compte des principales conventions comptables suivantes :

COMPTABILITÉ PAR FONDS

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

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est destiné au paiement des indemnités aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Ce Fonds est institué en conformité avec l'article 108 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q. c. C-73.2). L'actif du Fonds ne fait pas partie des actifs du Fonds d'administration générale de l'Organisme et ne peut servir à assumer les obligations de l'Organisme.

CONSTATATION DES PRODUITS

L'Organisme 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.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Les actifs financiers et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur et leur évaluation ultérieure dépend de leur classement, comme il est décrit ci-après. Leur classement dépend de l'objet visé lorsque les instruments financiers ont été acquis ou émis, de leurs caractéristiques et de leur désignation par l'Organisme. La comptabilisation à la date de règlement est utilisée.

Classification

Encaisse et encaisse en fidéicommiss	Détenus à des fins de transaction
Intérêts courus à recevoir	Détenus à des fins de transaction
Débiteurs	Prêts et créances
Placements	Détenus à des fins de transaction
Créditeurs, charges à payer et provision pour indemnités	Autres passifs

Détenus à des fins de transaction

Les actifs financiers détenus à des fins de transaction sont des actifs financiers qui sont généralement acquis en vue d'être revendus avant leur échéance ou qui ont été désignés comme étant détenus à des fins de transaction. Ils sont mesurés à la juste valeur à la date de clôture. Les fluctuations de la juste valeur, qui incluent les intérêts gagnés, les intérêts courus, les gains et pertes réalisés sur cession et les gains et pertes non réalisés, sont incluses dans les revenus de placements.

Prêts et créances

Les prêts et créances sont comptabilisés au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Autres passifs

Les autres passifs sont comptabilisés au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif et comprennent tous les passifs financiers.

Coûts de transaction

Les coûts de transaction liés aux actifs financiers détenus à des fins de transaction sont passés en charges au moment où ils sont engagés. Les coûts de transaction liés aux autres passifs et aux prêts et créances 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 du taux d'intérêt effectif.

Méthode du taux d'intérêt

L'Organisme utilise la méthode du taux d'intérêt effectif pour constater les produits ou les charges d'intérêt, ce qui inclut les coûts de transaction ainsi que les frais, les primes et les escomptes gagnés ou engagés relativement aux instruments financiers.

STOCKS DE FOURNITURES

Les stocks de fournitures destinés à la vente sont évalués au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Matériel informatique	1 et 3 ans
Matériel de bureau	4 ans
Matériel téléphonique	7 ans
Ameublement	10 et 20 ans
Améliorations locatives	durée du bail

PRODUITS PERÇUS D'AVANCE

Les produits de droits annuels des titulaires de permis sont imputés aux résultats sur une base mensuelle répartie sur 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 du prochain exercice.

AVANTAGE INCITATIF REPORTÉ

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du 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 originale du bail échéant en juillet 2030, soit 20 ans. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

VENTILATION DES CHARGES

Chaque service et chaque activité de l'Organisme fait l'objet d'une codification unique. Les dépenses de fonctionnement et les frais généraux de l'Organisme sont ventilés selon les clés de répartition suivantes :

Au prorata du temps que les ressources humaines allouent à l'activité :

- Salaires et charges sociales
- Télécommunications
- Formation, colloques et séminaires
- Conseil d'administration et comités
- Assemblée
- Élections

Au prorata de la nature de la dépense :

- Assurances
- Cotisations d'adhésion
- Honoraires juridiques et divers
- Frais de communication

Au prorata de l'objectif de l'envoi :

- Frais d'impression pour le matériel à usage externe
- Frais de livraison

Au prorata des services utilisateurs :

- Banques de données
- Papeterie et fournitures particulières
- Rédaction et traduction

Au prorata du nombre d'employés dans le service :

- Amortissement - ameublement, matériel de bureau, informatique et téléphonique
- Assurances
- Entretien d'équipement
- Papeterie
- Fournitures informatiques
- Téléphone

Au prorata du nombre de pieds carrés occupés par le service :

- Loyer régulier
- Entretien des locaux
- Surtaxe
- Amortissement des améliorations locatives
- Allocation de loyer

Les montants imputés aux diverses activités sont présentés à l'état des résultats, aux annexes A et B ainsi qu'à la note 11 des états financiers.

UTILISATION D'ESTIMATIONS

Dans le cadre de la préparation des états financiers, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, la direction doit établir des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, ainsi que sur les montants des produits d'exploitation et des charges constatés au cours de la période visée par les états financiers. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

MODIFICATION COMPTABLE FUTURE

Nouveau référentiel comptable

L'ICCA a approuvé un nouveau référentiel comptable applicable aux organismes sans but lucratif. Ainsi, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2012, les organismes sans but lucratif devront choisir entre les Normes internationales d'information financière (IFRS) et les nouvelles normes comptables pour les organismes sans but lucratif, selon ce qui convient le mieux à leur situation. L'adoption anticipée de ces normes est permise. À l'heure actuelle, l'Organisme prévoit utiliser les nouvelles normes comptables pour organismes sans but lucratif à compter de son exercice ouvert le 1^{er} janvier 2012. L'incidence du passage à ces nouvelles normes n'a pas encore été déterminée.

3. ACTIF NET TRANSFÉRÉ DU FONDS D'INDEMNISATION

Depuis le 1^{er} mai 2010, un nouveau fonds d'indemnisation a été institué par la nouvelle Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q. c. C-73.2). Ce nouveau fonds est maintenant géré par l'Organisme. L'actif net du fonds précédent a été transféré à l'Organisme et le détail de l'actif net ainsi transféré est le suivant :

	\$
ACTIF	
Encaisse	173 127
Placements (incluant les intérêts à recevoir de 15 035 \$)	2 467 580
Débiteurs	15 097
	2 655 804
PASSIF	
Charges à payer	61 012
Revenus perçus d'avance	182 873
Provision pour indemnités	314 673
	558 558
ACTIF NET	2 097 246

4. PLACEMENTS

Les placements du Fonds d'administration générale sont constitués d'obligations à des taux variant de 1,15 % à 5,90 % (3,05 % à 6,80 % en 2009) et viennent à échéance entre janvier 2011 et janvier 2012.

Les placements du Fonds d'indemnisation sont constitués d'obligations à des taux variant entre 2,65 % et 5,10 % et viennent à échéance entre septembre 2011 et juin 2026.

5. DÉBITEURS

	2010	2009
	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE		
Créances d'exploitation	944 504	764 273
Provision pour créances douteuses	(253 537)	(168 971)
	690 967	595 302
Taxe de vente	93 147	-
	784 114	595 302

6. AVANCES ET SOMMES DUES INTERFONDS

L'avance du Fonds d'administration générale au Fonds d'indemnisation représente le remboursement des dépenses encourus par le Fonds d'administration générale pour les activités du Fonds d'indemnisation. Les avances et les sommes dues interfonds ne portent pas intérêt.

7. STOCKS DE FOURNITURES

Le coût des stocks de fournitures vendues comptabilisés en charges au cours de l'exercice est de 452 842 \$ (457 018 \$ en 2009).

8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2010			2009
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	\$	\$	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE				
Matériel informatique	1 141 324	602 107	539 217	395 218
Matériel de bureau	535 394	319 087	216 307	62 270
Matériel téléphonique	259 826	19 890	239 936	42 777
Ameublement	2 094 266	432 644	1 661 622	227 672
Améliorations locatives	4 316 389	107 910	4 208 479	83 653
	8 347 199	1 481 638	6 865 561	811 590

Du montant total de l'amortissement des immobilisations corporelles de 732 883 \$ (507 375 \$ en 2009), un montant de 473 541 \$ (263 281 \$ en 2009) est présenté distinctement à l'état des résultats du Fonds d'administration générale. Le solde restant est ventilé dans des centres de coût du Fonds d'administration.

9. CRÉDITEURS ET CHARGES À PAYER

	2010			2009
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	TOTAL
	\$	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	378 871	–	378 871	290 500
Cotisations à remettre au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI)	–	–	–	222 672
Frais cours	389 473	4 928	394 401	435 468
Salaires et déductions à la source	995 544	–	995 544	520 308
Somme à payer pour indemnisation	–	20 000	20 000	–
Taxes de vente	–	–	–	792 252
	1 763 888	24 928	1 788 816	2 261 200

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. Depuis le 1^{er} mai 2010, l'indemnité maximale payable à même le Fonds est de 35 000 \$ alors qu'auparavant, ce montant était de 15 000 \$. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du Comité d'indemnisation.

11. FONDS D'INFORMATION AU PUBLIC

Le Fonds de financement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec a été établi conformément à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2). Il est constitué des revenus d'intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis par les courtiers en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2). Il doit servir notamment à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et à la promotion de la qualité des services des courtiers et des agences.

Les revenus d'intérêts ainsi versés au Fonds, ainsi que les charges imputables à sa mission, qui sont inclus dans les résultats du Fonds d'administration générale de l'Organisme, se détaillent comme suit :

PERTE NETTE D'INTÉRÊTS DÉTENUS EN FIDÉICOMMIS PAR LES TITULAIRES DE PERMIS

	2010	2009
	\$	\$
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommis	6 431	23 190
Publicité	1 255 336	4 347
Salaires et charges sociales	7 295	38 084
Honoraires	25 504	11 864
Livraison	96	66
Impression	146	39 945
Déplacements	2 675	1 608
Frais bancaires	10 507	7 678
	1 301 559	103 592
	1 295 128	80 402

FRAIS IMPUTABLES À LA MISSION DU FONDS CONSIDÉRÉS À L'INTÉRIEUR DE L'ÉTAT DES RÉSULTATS DU FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Information relative aux droits du public	864 956	492 531
Inspections professionnelles	418 098	205 413
Discipline	913 614	754 065
	2 196 668	1 452 009
	3 491 796	1 532 411

12. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES À L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	
	(12 mois)	(8 mois)	2010	2009
	\$	\$	\$	\$
VARIATION DES ÉLÉMENTS HORS CAISSE DU FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION				
Intérêts courus à recevoir	18 970	7 132	26 102	11 654
Débiteurs	(188 812)	15 097	(173 715)	(219 957)
Avance au Fonds d'indemnisation	(239 932)*	–	–	–
Stock de fournitures	(59 508)	–	(59 508)	14 998
Frais payées d'avance	129 298	–	129 298	(14 504)
Créditeurs et charges à payer	(497 312)	(36 084)	(533 396)	(344 204)
Dû au Fonds d'administration générale	–	239 932*	–	–
Provision pour indemnités	–	49 641	49 641	–
Produits perçus d'avance	(1 951 782)	194 255	(1 757 527)	206 540
	(2 789 078)	469 973	(2 319 105)	(345 473)

* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent.

Se référer à la note 3 pour l'actif net transféré du Fonds d'indemnisation.

Opération sans effet sur la trésorerie

Au cours de l'exercice, des immobilisations corporelles ont été acquises pour un coût total de 6 836 518 \$, dont 3 857 100 \$ ont été payés par le bailleur à titre d'avantages incitatifs.

13. INFORMATIONS À FOURNIR CONCERNANT LE CAPITAL

En matière de gestion du capital, l'objectif est de préserver la capacité de l'Organisme d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses titulaires de permis en veillant, notamment, à ce que leurs activités soient poursuivies conformément à la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) et aux règlements. L'Organisme n'est pas soumis à des exigences en matière de capital d'origine externe.

L'Organisme considère, à titre de capital, le montant inscrit à titre d'actifs nets à son bilan. Au 31 décembre 2010, le capital du Fonds d'administration générale de l'Organisme s'élève à 6 543 203 \$ (5 209 695 \$ en 2009) et le capital du Fonds d'indemnisation s'élève à 2 503 898 \$.

14. ENGAGEMENTS

L'Organisme s'est engagé pour la location de bureaux pour son siège social en vertu d'un bail qui vient à échéance en juillet 2030, ainsi qu'en vertu de contrats de location de véhicules automobiles échéant entre juillet 2011 et janvier 2015. Les loyers minimums futurs s'élèvent à 36 385 513 \$, excluant les frais d'exploitation refacturés annuellement, et comprennent les paiements suivants pour les cinq prochains exercices :

	\$
2011	1 714 836
2012	1 708 350
2013	1 694 990
2014	1 672 769
2015	1 703 891

15. ÉVENTUALITÉS

Dans le cours normal de ses activités, l'Organisme est partie à diverses réclamations et l'issue de ces diverses réclamations en cours au 31 décembre 2010 ne peut être déterminée avec certitude. L'Organisme est d'avis que le dénouement de ces litiges n'aura aucune influence défavorable importante sur sa situation financière, ses résultats d'exploitation et ses flux de trésorerie.

16. REVENUS DE PLACEMENTS

	2010			2009
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	TOTAL
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur les actifs financiers détenus à des fins de transaction	332 984	36 553	369 537	288 743
(Pertes) gains réalisé(e)s sur les placements	(161 480)	74 046	(87 434)	(100 118)
Pertes non réalisées sur les placements	(88 490)	(42 293)	(130 783)	(44 099)
REVENUS DE PLACEMENTS	83 014	68 306	151 320	144 526

17. FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE L'OACIQ

En vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), l'Organisme a créé un Fonds d'assurance responsabilité professionnelle. Ce Fonds est régi par la Loi sur les assurances du Québec. L'Organisme est détenteur du droit de nommer la totalité des membres du conseil d'administration, de ce fait, selon les principes comptables généralement reconnus, l'Organisme contrôle le Fonds. Les informations financières aux 31 décembre 2010 et 2009 ne sont pas consolidées aux présents états financiers et se résument ainsi :

	2010	2009
	\$	\$ (redressé) ¹
Bilan		
Actifs	44 251 513	38 804 551
Passifs	25 292 553	24 823 109
Surplus cumulés	18 958 960	13 981 442
	44 251 513	38 804 551
État des résultats		
Produits	10 850 622	10 566 190
Charges	5 592 222	6 213 802
Bénéfice de l'exercice	5 258 400	4 352 388
(Perte) Gain non réalisé sur titres disponibles à la vente	(101 065)	241 447
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(179 817)	(317 028)
Résultat étendu	4 977 518	4 276 807
Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	6 197 895	7 722 484
Activités d'investissement	(8 700 828)	(4 771 950)

¹ Le redressement des états financiers 2009 a eu pour conséquence d'augmenter les sommes à recouvrer des réassureurs pour sinistres non réglés ainsi que le surplus cumulé.

La principale différence quant à l'application des conventions comptables est que le Fonds a adopté les recommandations des chapitres 3862 et 3863 du *Manuel de l'ICCA* concernant les informations à fournir sur les instruments financiers, tandis que l'Organisme a choisi de se prévaloir de l'exemption accordée par l'ICCA aux organismes sans but lucratif pour ces chapitres.

Au cours de l'exercice, l'Organisme a engagé, avec ce Fonds, des frais totalisant 70 242 \$ (9 357 \$ en 2009), lesquels ont été complètement refacturés. De plus, des honoraires totalisant 139 074 \$ (néant en 2009) et des frais d'occupation de locaux d'un montant de 91 001 \$ (néant en 2009) ont été facturés. Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange. Au 31 décembre 2010, un montant de 291 197 \$ est à recevoir (néant en 2009) en lien avec ces opérations.

18. INSTRUMENTS FINANCIERS

Risque de crédit

L'Organisme consent du crédit aux titulaires de permis dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et le bilan tient compte d'une provision pour créances douteuses.

De plus, le risque de crédit découle du fait que l'Organisme 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'Organisme, ce qui aurait une incidence sur l'actif de l'Organisme.

Risque de taux d'intérêt

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

Juste valeur

Les justes valeurs des débiteurs, des créiteurs et charges à payer et des provisions pour indemnités correspondent approximativement à leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

19. CHIFFRES DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle adoptée pour l'exercice courant.

ANNEXE A

PRODUITS

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2010

	2010	2009
	\$	\$
FOURNITURES ET SERVICES		
Produits		
Ventes de formulaires, manuels et divers	1 786 448	1 928 853
Charges directes		
Coût des ventes	483 048	490 985
Salaires et charges sociales	138 012	128 246
Impression et traduction	5 331	16 204
Autres frais	2 702	(3 250)
	629 093	632 185
	1 157 355	1 296 668

ANNEXE B

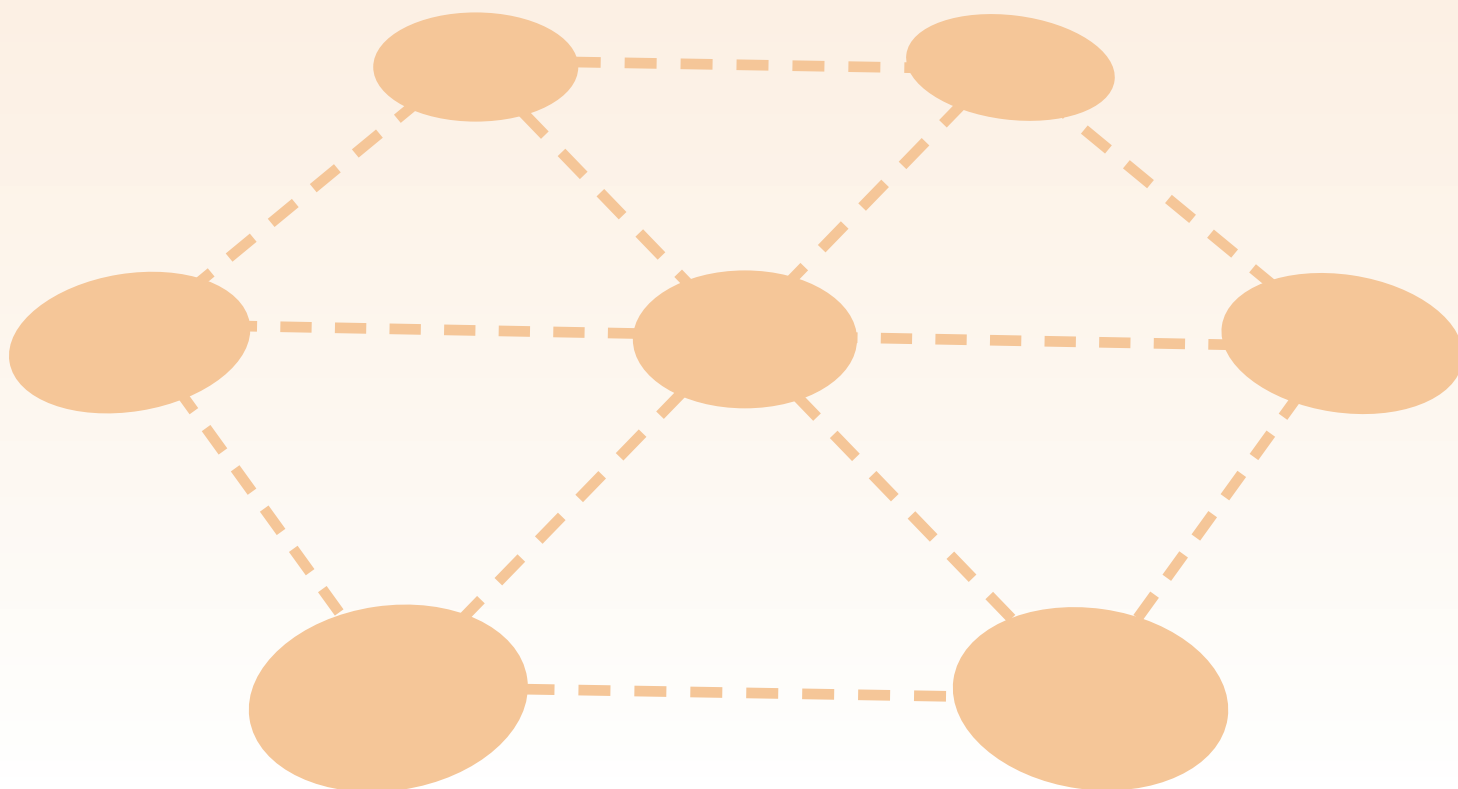
CHARGES

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2010

	2010	2009
	\$	\$
FORMATION		
Produits		
Activités de formation	463 277	116 437
Charges directes		
Salaires et charges sociales	538 291	508 921
Honoraires	544 782	167 650
Frais d'occupation	65 236	68 739
Déplacements	770 026	53 156
Publication	111 429	18 971
Frais de bureau	19 095	17 343
Créances douteuses	230	836
Amortissement des immobilisations	26 057	10 638
	2 075 146	846 254
	(1 611 869)	(729 817)

	2010	2009
	\$	\$
DISCIPLINE		
Produits		
Amendes et débours perçus	253 593	303 477
Charges directes		
Comité de discipline	291 599	284 026
Salaires et charges sociales	322 668	181 686
Créances douteuses	47 897	17 712
Livraison	93 286	98 686
Honoraires	21 463	31 157
Frais d'occupation	52 064	59 450
Frais de bureau	32 975	27 861
Avis publics	30 243	45 509
Amortissement des immobilisations	21 419	7 978
	913 614	754 065
	(660 021)	(450 588)

	2010	2009
	\$	\$
EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGE		
Produits		
Pénalités perçues	19 948	8 650
Charges directes		
Salaires et charges sociales	141 405	200 957
Enquêtes pénales	25 017	41 783
Honoraires juridiques	22 246	42 514
Administration générale	8 562	12 364
Amortissement des immobilisations	7 640	10 638
Frais d'occupation	18 191	9 289
	223 061	317 545
	(203 113)	(308 895)





RAPPORT ANNUEL 2010



Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC



ADMINISTRATEURS DU FARCIQ

AU 31 DÉCEMBRE 2010¹



M. JEAN-GUY SAVOIE
Président du conseil d'administration
Courtier immobilier :
Royal LePage La Renaissance



M. MARTIN DUPRAS,
a.s.a., Pl.Fin., D.Fisc
Président de ConFor financiers inc.
Président du comité de placements
et membre du comité de vérification



M. DAVID GAGNON
Courtier immobilier agréé
Via Capitale Cité DG, agence immobilière
Membre des comités de déontologie, des
sinistres et de prévention et de vérification



Mme GAËTANE LAFONTAINE
Actuaire
Présidente du comité de vérification
et membre du comité de placement



M^e ANDRÉ BOIS
Avocat : Tremblay, Bois, Mignault, Lemay
Président des comités de déontologie
et des sinistres et de prévention



M^e CAROLE PARÉ
Avocate et courtier immobilier
Membre des comités de vérification
et des sinistres et de prévention



M. ALBERT ARDUINI, T.P., PAA
Directeur, Service d'inspection
et expertise de bâtiment
Membre des comités de déontologie
et des sinistres et de prévention



M^e MICHEL LÉONARD
Avocat et courtier immobilier
Président de Fonds de
Placement Immobilier BTB
Président du comité de gouvernance
et membre des comités de déontologie
et de placements



M^e LOUIS HAECK
Notaire
Directeur général

¹ Messieurs Jean Landry, Serge Brousseau et Michel Lessard ont également été membres du Conseil d'administration une partie de l'année 2010.



Fonds d'assurance responsabilité professionnelle DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

MISSION

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle de tous les courtiers immobiliers et hypothécaires et des agences immobilières et hypothécaires du Québec.

La souscription au Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec est obligatoire. Toutes les agences immobilières, leurs employés, représentants et personnes qu'elles autorisent à agir pour elles et les courtiers immobiliers et hypothécaires détiennent une assurance en cas de faute, erreur, négligence ou omission commises dans l'exercice de leurs activités professionnelles.

TABLE DES MATIÈRES

Mot du président du conseil d'administration	62
Rapport de gestion - mot du directeur général	64
Rapport des auditeurs indépendants	66
États financiers	67
Notes afférentes aux états financiers	70
Certificat de l'actuaire	81



MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec a maintenant cinq ans. Malgré ce jeune âge, nous sommes fiers des résultats et de la qualité des ressources humaines qui caractérise notre équipe.

L'année 2010 a été celle des défis et de changements. La nouvelle Loi sur le courtage immobilier a modifié, d'une manière importante, l'organisation et la gestion du FARCIQ. Plus de 20 000 polices d'assurances individuelles ont été traitées par le biais d'un processus de facturation individuelle. Cela a évidemment généré une surcharge de travail substantielle pour les employés. Ces derniers ont tous été à la hauteur de la situation. Ils ont su réagir avec efficacité. La nouvelle orientation mécanique de la facturation, à elle seule, a été aussi un défi de taille.

Je souligne l'excellent travail de M^e Marie-Chantal Thouin, la première directrice générale du FARCIQ. Certains départs au sein du conseil d'administration s'inscrivent aussi dans les transitions vécues au cours de cette année. Je tiens donc à remercier M. Jean Landry, le tout premier président, M. Michel Lessard, ainsi que M. Serge Brousseau. Ces départs ont permis l'arrivée de nouveaux membres au sein de notre conseil d'administration. Le FARCIQ est fier et heureux de souhaiter la bienvenue à M. Martin Dupras et M^e Michel Léonard.

Merci à celles et à ceux qui ont contribué au succès du FARCIQ : les anciens et les nouveaux membres du conseil d'administration ainsi que les employés du FARCIQ. Je souligne la récente nomination de notre directeur général, M^e Louis Haeck.

Notre but est de préserver le patrimoine individuel de nos membres tout en développant un patrimoine collectif durable pour l'ensemble de l'industrie immobilière du Québec.



JEAN-GUY SAVOIE
Président du conseil
d'administration

Jean-Guy Savoie
Président du conseil



Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

4905, boul. Lapinière
bureau 2800
Brossard (Québec)
J4Z 0G2

Tél. : 450 656-5959
ou 1 866 956-5959
Télec. : 450 656-5746

assurance@farciq.com
www.farciq.com

RAPPORT DE GESTION

MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL



LOUIS HAECK
Directeur général

La solidité de nos fondations . . .

C'est avec fierté que nous vous présentons ce 5^e rapport de gestion dans lequel vous trouverez les éléments saillants de l'exercice 2010. Le bilan que nous dressons est positif.

La situation financière actuelle du FARCIQ est très bonne. L'augmentation de l'avoir permet de garantir à long terme une bonne gestion des risques financiers des assurés en cas d'erreur ou d'omission professionnelle.

Une politique de placements prudente a permis l'atteinte de résultats très satisfaisants, dans le contexte économique actuel. Le rapport actuariel a recommandé une baisse de prime de 550 \$ à 485 \$ pour l'année 2011 basée sur les excellentes réserves.

Ces réserves sont suffisantes pour couvrir les réclamations et répondre aux obligations futures. La réassurance souscrite en excédent annuel des sinistres permet de mieux gérer nos risques comme assureur en responsabilité professionnelle.

En 2010, 540 nouvelles réclamations ont été enregistrées, contre 597 en 2009. Ainsi, depuis le début de ses opérations, le FARCIQ a traité 2 351 avis de réclamations. À la fin 2010, on comptait seulement 652 dossiers encore ouverts, puisque les 1699 autres ont été fermés.

La protection des assurés faisant l'objet d'une réclamation demeure au centre de nos préoccupations. Cette obligation est l'essence même de la mission du FARCIQ, soit servir et défendre les agences et les courtiers immobiliers et hypothécaires du Québec.

Les opérations du FARCIQ

Depuis juillet 2010, le FARCIQ occupe de nouveaux locaux situés au 4905, boul. Lapinière, bureau 2800, à Brossard, à proximité des autoroutes 30 et 10. Ainsi, c'est avec fierté que les assurés seront reçus dans l'espace distinct du nouvel immeuble écologique (LEED) de l'OACIQ. Cet environnement offre des bureaux mieux adaptés pour les employés permettant ainsi de continuer d'offrir d'excellents services à ses assurés.

La direction du FARCIQ a maintenu un système de contrôles comptables et administratifs visant à fournir l'assurance raisonnable pour que le patrimoine du fonds soit bien protégé et que les opérations soient comptabilisées de manière à continuer de présenter des états financiers empreints de fiabilité et de transparence.

Les ressources humaines

Je rends ici hommage à tous mes prédécesseurs et souligne le rôle important qu'ils ont assumé jusqu'à mon arrivée en octobre dernier, et remercie les employés qui nous ont quittés en cours d'année pour leurs efforts soutenus. C'est avec confiance de la qualité de nos nouvelles ressources que la pérennité et la qualité de nos services professionnels seront maintenus.

Des remerciements bien sentis

Nous tenons à remercier tous nos employés pour leur dévouement, leur professionnalisme et leur persévérance, malgré des situations parfois difficiles. Leur loyauté, leur fidélité et leur contribution au succès du FARCIQ ont pu maintenir la qualité de nos opérations et de nos services. C'est pourquoi, cela a mérité et mérite encore aujourd'hui, toute l'admiration des dirigeants et des membres du conseil d'administration.

Les membres du conseil d'administration

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) est responsable de la saine gestion et de la pérennité des actifs d'un patrimoine distinct de celui de l'OACIQ. Il exerce ses responsabilités d'assureur sous la gouverne de son propre conseil d'administration dont les membres sont nommés pour leurs compétences spécifiques par le conseil d'administration de l'OACIQ. Aussi, afin de réduire certains coûts, nous sommes actuellement en négociation pour impartir divers services externes, et ce, notamment pour mieux harmoniser ce qui peut être unifié avec l'OACIQ.

Par ailleurs, nous avons complété lors de ces derniers mois plusieurs politiques répondant aux exigences de l'Autorité des marchés financiers.

C'est avec confiance et détermination que nous veillons sur les intérêts de nos assurés en conformité avec les règles de l'Autorité des marchés financiers. Ainsi, ensemble nous pouvons gérer nos avoirs avec efficacité et entrevoir un avenir encore meilleur. ●



M^e Louis Haeck
Directeur général

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

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

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints du **Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ)** qui comprennent le bilan au 31 décembre 2010, et les états des résultats et du résultat étendu, du surplus cumulé et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, 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.

Responsabilité des auditeurs

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement des auditeurs, et notamment de leur évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, les auditeurs prennent en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers, 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'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

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

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) au 31 décembre 2010, ainsi que de ses résultats d'exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada.

 ERNST & YOUNG

Ernst & Young S.R.L./S.E.N.C.R.L.¹
Comptables agréés

Montréal, Canada
le 23 février 2011

¹ CA auditeur permis n° 15504

ÉTATS FINANCIERS

AU 31 DÉCEMBRE 2010

ÉTAT DES RÉSULTATS ET DU RÉSULTAT ÉTENDU

Exercices terminés le 31 décembre

	2010	2009 [Redressé - note 2]
	\$	\$
ACTIVITÉS D'ASSURANCE		
Primes acquises (note 10)	10 492 202	10 045 925
Primes cédées de réassurance (note 10)	603 017	670 143
Primes nettes acquises	9 889 185	9 375 782
Sinistres et frais de règlement	4 494 872	5 234 584
Frais généraux	1 097 350	979 218
Total des sinistres et des frais	5 592 222	6 213 802
Bénéfice technique	4 296 963	3 161 980
Revenus de placements et autres revenus (note 4)	961 437	1 190 408
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	5 258 400	4 352 388
(Perte) Gain non réalisé sur titres disponibles à la vente	(101 065)	241 447
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(179 817)	(317 028)
RÉSULTAT ÉTENDU	4 977 518	4 276 807

ÉTAT DU SURPLUS CUMULÉ

au 31 décembre

2010	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat étendu	Total
	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2009 [Redressé - note 2]	13 564 478	416 964	13 981 442
Bénéfice de l'exercice	5 258 400	–	5 258 400
Autres éléments du résultat étendu	–	(280 882)	(280 882)
Solde au 31 décembre 2010	18 822 878	136 082	18 958 960
2009 [Redressé - note 2]			
Solde au 31 décembre 2008	9 212 090	492 545	9 704 635
Bénéfice de l'exercice	4 352 388	–	4 352 388
Autres éléments du résultat étendu	–	(75 581)	(75 581)
Solde au 31 décembre 2009	13 564 478	416 964	13 981 442

Voir les notes afférentes aux états financiers

BILAN
au 31 décembre

	2010	2009
	\$	[Redressé - note 2] \$
ACTIF		
Encaisse	390 385	528 913
Bons du Trésor	439 257	2 803 662
Revenus de placements à recevoir	280 040	213 079
Primes à recevoir et autres débiteurs	390 246	280 300
Frais payés d'avance	11 855	10 803
Sommes à recouvrer des réassureurs pour sinistres non réglés (note 9)	6 922 000	6 952 859
Réassurance payée d'avance	190 386	317 438
Placements (note 4)	34 992 975	27 020 504
Franchises à recouvrer des assurés pour sinistres non réglés	450 133	590 355
Immobilisations corporelles (note 6)	99 561	51 738
Intangibles (note 7)	84 675	34 900
	44 251 513	38 804 551
PASSIF		
Créditeurs et charges à payer	166 086	167 044
Montants dus à l'OACIQ (note 12)	226 391	135 000
Primes non acquises	3 550 943	5 225 602
Sinistres non réglés (Note 8)	21 349 133	19 295 463
	25 292 553	24 823 109
SURPLUS CUMULÉ		
Surplus cumulé à la fin de l'exercice	18 822 878	13 564 478
Cumul des autres éléments du résultat étendu	136 082	416 964
	18 958 960	13 981 442
	44 251 513	38 804 551

Voir les notes afférentes aux états financiers

Au nom du conseil d'administration


JEAN-GUY SAVOIE
Président du conseil d'administration


GAËTANE LAFONTAINE
Actuaire
Présidente du comité de vérification
et membre du comité de placement

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
Exercices terminés le 31 décembre

	2010	2009
	\$	[Redressé - note 2] \$
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice de l'exercice	5 258 400	4 352 388
Ajustements pour		
Amortissement des immobilisations corporelles	28 046	24 238
Amortissement des intangibles	92 931	59 524
Amortissement des primes et escomptes sur placements	383 657	127 797
Perte sur radiation des immobilisations corporelles	2 571	–
Gain sur cessions de placements	(157 328)	(306 766)
	5 608 277	4 257 181
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placements à recevoir	(66 961)	(47 552)
Primes à recevoir et autres débiteurs	(109 946)	(97 523)
Frais payés d'avance	(1 052)	503
Sommes à recouvrer des réassureurs pour sinistres non réglés	30 859	(3 269 383)
Réassurance payée d'avance	127 052	35 268
Franchises à recouvrer des assurés pour sinistres non réglés	140 222	(64 234)
Créditeurs et charges à payer	(958)	39 767
Montants dus à l'OACIQ	91 391	135 000
Primes non acquises	(1 674 659)	188 367
Sinistres non réglés	2 053 670	6 545 090
	6 197 895	7 722 484
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition de placements	(33 001 131)	(33 077 107)
Produit de la cession de placements	24 521 449	28 328 382
Produit de la cession d'immobilisations corporelles	–	225
Acquisition d'immobilisations corporelles	(78 440)	(23 450)
Acquisition d'intangibles	(142 706)	–
	(8 700 828)	(4 771 950)
Augmentation (diminution) nette des espèces et quasi-espèces	(2 502 933)	2 950 534
Espèces et quasi-espèces au début de l'exercice	3 332 575	382 041
ESPÈCES ET QUASI-ESPÈCES À LA FIN DE L'EXERCICE	829 642	3 332 575
Les espèces et quasi-espèces se composent de :		
Encaisse	390 385	528 913
Bons du Trésor	439 257	2 803 662
	829 642	3 332 575

Voir les notes afférentes aux états financiers

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

AU 31 DÉCEMBRE 2010

1. CONSTITUTION ET NATURE DES ACTIVITÉS

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« OACIQ ») (auparavant l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec a constitué le FARCIQ (le « Fonds d'assurance ») (auparavant le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec), lequel est régi par la Loi sur les assurances. L'OACIQ a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds d'assurance a débuté ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des courtiers et agents immobiliers de l'OACIQ.

2. CORRECTION D'ERREURS

Le Fonds d'assurance a recours à la réassurance afin de limiter ses engagements totaux sur la durée du traité de réassurance. Les provisions pour sinistres nettes calculées par l'actuaire doivent refléter l'application des ententes de réassurance et inclure une marge pour écarts défavorables. Une telle marge est nécessaire en raison de l'incertitude qui entoure le règlement des sinistres et est établie en fonction de la pratique actuarielle reconnue au Canada. Pour les exercices 2008 et 2009, cette marge a été surestimée sur la base nette car les provisions pour sinistres nettes retenues étaient telles que la rétention du traité de réassurance avait été atteinte. Cette marge aurait dû être réduite de 711 000 \$ et 1 072 000 \$ aux 31 décembre 2008 et 2009 respectivement.

Les corrections nécessaires afin de refléter les changements énumérés ci-haut ont été effectués sur une base rétrospective avec retraitement des périodes antérieures et a eu l'impact suivant sur les états financiers :

	2009 augmentation (diminution)
	\$
Bilan	
Sommes à recouvrer des réassureurs pour sinistres non réglés au 31 décembre 2009	1 072 000
Surplus cumulé à la fin de l'exercice 2009	1 072 000
État des résultats et du résultat étendu	
Sinistres et frais de règlement	(361 000)
Bénéfice de l'exercice	361 000
Résultat étendu	361 000
État du surplus cumulé	
Solde au 31 décembre 2008	711 000
Solde au 31 décembre 2009	1 072 000
État des flux de trésorerie	
Bénéfice de l'exercice	361 000
Sommes à recouvrer des réassureurs	361 000

3. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les présents états financiers ont été dressés en conformité avec les principes comptables généralement reconnus (« PCGR ») du Canada. La préparation d'états financiers conformes aux PCGR du Canada exige de la direction qu'elle fasse des estimations et pose des hypothèses qui influent sur les montants des actifs et des passifs, sur l'information fournie au titre des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers et sur les montants constatés des produits et des charges pour la période de déclaration. Ces estimations sont sujettes à l'incertitude. La principale estimation est le calcul des provisions actuarielles (note 8). Lorsque des modifications aux estimations s'avèrent nécessaires, elles sont constatées dans l'exercice au cours duquel elles sont établies. Les principales conventions comptables qui ont servi à la préparation de ces états financiers, y compris les conventions dictées par les autorités réglementaires en assurance sont, à tous égards importants, conformes aux PCGR du Canada et résumées ci-après.

Instruments financiers

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

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers qui sont désignés comme étant disponibles à la vente, ou qui ne sont pas classés dans les prêts et créances, dans les placements détenus jusqu'à leur échéance ou dans les actifs financiers détenus à des fins de transactions. Les actifs disponibles à la vente sont acquis pour une période indéfinie et peuvent être vendus pour répondre à des besoins de liquidités.

Les placements, tous classés dans la catégorie « disponibles à la vente » (DAV) sont comptabilisés à la juste valeur au bilan à la date de la transaction et les variations de la juste valeur sont enregistrées en tant qu'autre élément du résultat étendu jusqu'à ce que l'actif financier soit cédé ou qu'il ait subi une baisse de valeur durable. Durant la détention sans perte de valeur durable d'un actif DAV, les gains et les pertes ne sont pas constatés à l'état des résultats. Lorsque l'actif est cédé ou subit une baisse de valeur durable, le gain ou la perte est constaté à l'état des résultats à titre de gains nets sur les actifs investis et autres gains et, en conséquence, le montant est soustrait des autres éléments du résultat étendu. Les gains et les pertes réalisés sur la vente d'actifs DAV sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Les actifs financiers classés comme prêts et créances et détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût après amortissement.

Instruments financiers – information à fournir

En vertu du chapitre 3862 du *Manuel de l'ICCA*, « Instruments financiers – informations à fournir » les trois niveaux de la hiérarchie des évaluations à la juste valeur s'établissent comme suit :

- niveau 1 - les prix non rajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques;
- niveau 2 - les données autres que les prix cotés qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement;
- niveau 3 - les données qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

Tous les instruments financiers du Fonds d'assurance sont classés au niveau 2 selon la hiérarchie des évaluations à la juste valeur au 31 décembre 2010.

Constatation des produits et des charges relatives aux instruments financiers

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

Détermination de la juste valeur des instruments financiers

Lors de la comptabilisation initiale, la juste valeur d'un instrument financier correspond généralement au prix de la transaction, soit la juste valeur de la contrepartie donnée ou reçue.

Après la comptabilisation initiale, les justes valeurs sont déterminées en fonction de l'information disponible. Lorsqu'un marché actif existe, les justes valeurs des instruments financiers sont déterminées selon le cours acheteur. Lorsque des prix indépendants ne sont pas disponibles, les titres DAV sont alors présentés au coût.

Constatation des produits autres que relatifs aux instruments financiers

Les primes souscrites sont reportées à titre de primes non acquises et constatées comme produit au prorata de la durée des polices sous-jacentes. La couverture d'assurance s'étend normalement du 1^{er} juillet au 30 juin.

Provisions actuarielles

Les provisions actuarielles comprennent les primes non acquises et les sinistres et frais de règlement non réglés (« sinistres non réglés »). Les primes non acquises sont calculées en fonction de la tranche non échue des primes souscrites au prorata. Lors de la réception de tout avis de réclamation, les sinistres et frais de règlement sont soumis à une estimation du coût net ultime, dossier par dossier, puis réévalués à mesure que d'autres renseignements sont obtenus. Ils comprennent une provision pour tenir compte de l'évolution future des sinistres incluant les sinistres survenus, mais non déclarés, ainsi qu'une provision pour écarts défavorables comme le veulent les pratiques actuarielles reconnues au Canada. Les sinistres non réglés tiennent compte de la valeur temporelle de l'argent et sont donc actualisés au taux du marché des actifs investis sous-jacents.

Un actuaire externe, nommé par le conseil d'administration du Fonds d'assurance, évalue le caractère suffisant des provisions actuarielles en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

Réassurance

Les sinistres sont présentés à l'état des résultats, déduction faite des montants assumés par les réassureurs. Les montants estimatifs à recouvrer des réassureurs sur les sinistres non réglés sont comptabilisés séparément des montants estimatifs à payer pour les sinistres.

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

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 estimative. La méthode linéaire est utilisée selon les durées suivantes :

Système téléphonique	3 ans
Améliorations locatives	Durée du bail
Mobilier et équipement	5 ans
Équipement informatique	3 ans

Intangibles

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

Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme, excluant les écarts d'acquisition, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable au moyen des flux de trésorerie

nets futurs non actualisés qui sont directement associés à leur utilisation et à leur cession éventuelle. Le montant de la perte de valeur représente l'écart net entre la valeur comptable et la juste valeur des actifs dépréciés et est imputé aux résultats, le cas échéant. Au cours de l'exercice courant et des exercices précédents, aucun intangible ni aucune immobilisation corporelle n'a fait l'objet d'une dépréciation.

4. PLACEMENTS

Les tableaux suivants résument les placements du Fonds d'assurance.

Tableau 1. Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

2010	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Obligations du Gouvernement du Canada	–	8 707 891	–	8 707 891
Obligations des gouvernements provinciaux	–	11 605 513	–	11 605 513
Obligations des gouvernements municipaux	–	5 363 886	–	5 363 886
Obligations corporatives	–	9 315 685	–	9 315 685
	–	34 992 975	–	34 992 975

2009	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Obligations du Gouvernement du Canada	–	5 091 092	–	5 091 092
Obligations des gouvernements provinciaux	–	8 817 127	–	8 817 127
Obligations des gouvernements municipaux	–	5 173 926	–	5 173 926
Obligations corporatives	–	6 671 423	–	6 671 423
Obligations de titres adossés à des créances	–	1 266 936	–	1 266 936
	–	27 020 504	–	27 020 504

Tableau 2. Échéances des placements

2010	Échéance			Total
	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
	\$	\$	\$	\$
Obligations du Gouvernement du Canada	194 266	8 513 625	–	8 707 891
Obligations des gouvernements provinciaux	6 889 127	4 716 386	–	11 605 513
Obligations des gouvernements municipaux	303 345	5 060 541	–	5 363 886
Obligations corporatives	161 635	8 240 598	913 452	9 315 685
	7 548 373	26 531 150	913 452	34 992 975

2009	Échéance			Total
	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
	\$	\$	\$	\$
Obligations du Gouvernement du Canada	–	5 091 092	–	5 091 092
Obligations des gouvernements provinciaux	45 616	8 771 511	–	8 817 127
Obligations des gouvernements municipaux	–	5 173 926	–	5 173 926
Obligations corporatives	343 063	5 726 801	601 559	6 671 423
Obligations de titres adossés à des créances	3 432	1 263 504	–	1 266 936
	392 111	26 026 834	601 559	27 020 504

Tableau 3. Gains (pertes) non réalisés sur placements

2010	Coût non amorti \$	Non réalisés		Juste valeur \$
		Gains \$	Pertes \$	
Obligations du Gouvernement du Canada	8 746 458	40 181	(78 748)	8 707 891
Obligations des gouvernements provinciaux	11 639 790	73 764	(108 041)	11 605 513
Obligations des gouvernements municipaux	5 290 400	95 174	(21 688)	5 363 886
Obligations corporatives	9 180 245	202 494	(67 054)	9 315 685
	34 856 893	411 613	(275 531)	34 992 975

2009	\$	\$	\$	\$
Obligations des gouvernements provinciaux	8 693 264	231 154	(107 291)	8 817 127
Obligations des gouvernements municipaux	5 159 407	26 440	(11 921)	5 173 926
Obligations corporatives	6 457 176	261 315	(47 068)	6 671 423
Obligations de titres adossés à des créances	1 217 296	50 464	(824)	1 266 936
	26 603 541	595 520	(178 557)	27 020 504

Tableau 4. Revenus de placements et autres revenus

	2010 \$	2009 \$
Revenus d'intérêts	1 254 164	1 028 523
Amortissement des primes et escomptes	(383 657)	(127 797)
Gain sur cessions de placements	157 328	306 766
	1 027 835	1 207 492
Frais de gestion des placements et de garde de titres	68 829	57 896
Revenus de placements	959 006	1 149 596
Autres revenus	2 431	40 812
Revenus de placements et autres revenus	961 437	1 190 408

5. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

La gestion des placements du Fonds d'assurance est confiée à un gestionnaire externe lequel doit suivre la politique de placement adoptée par le conseil d'administration du Fonds d'assurance. La direction s'assure du respect des lignes directrices. Le portefeuille de placements est entièrement investi dans des marchés bien établis, actifs et liquides. La juste valeur des placements est déterminée d'après les cours du marché.

Tous les autres instruments financiers sont présentés à la juste valeur.

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 la société à subir une perte financière. Le risque de crédit porte principalement sur les titres à revenu fixe, soit la quasi-totalité du portefeuille d'investissement.

La politique de placements du Fonds d'assurance encadre les qualités de 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 d'assurance ne peut investir plus de 50 % de son actif sous gestion dans des obligations corporatives. Il n'investira pas plus de 10 % de la portion corporative dans un même émetteur corporatif avec un maximum de 5 % du portefeuille total.

La société évalue la solidité financière du réassureur avant de signer tout contrat avec le réassureur et surveille régulièrement sa situation. En outre, la société exige une notation minimale de son réassureur. Le réassureur a une notation minimale de A+ au 31 décembre 2010. L'agence de notation utilisée est Standard & Poor's.

Tableau 5. Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers au 31 décembre

2010	Disponibles à la vente	Prêts et créances	Total
	\$	\$	\$
Encaisse	390 385	–	390 385
Bons du Trésor	439 257	–	439 257
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et municipalités	25 677 290	–	25 677 290
Obligations corporatives	9 315 685	–	9 315 685
Revenus de placements à recevoir	280 040	–	280 040
Primes à recevoir	–	390 246	390 246
Sommes à recouvrer des réassureurs pour sinistres non réglés	–	6 922 000	6 922 000
Autres actifs	–	450 133	450 133
Total	36 102 657	7 762 379	43 865 036

2009 [Redressé - note 2]	Disponibles à la vente	Prêts et créances	Total
	\$	\$	\$
Encaisse	528 913	–	528 913
Bons du Trésor	2 803 662	–	2 803 662
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et municipalités	19 082 145	–	19 082 145
Obligations corporatives	7 938 359	–	7 938 359
Revenus de placements à recevoir	213 079	–	213 079
Primes à recevoir	–	280 300	280 300
Sommes à recouvrer des réassureurs pour sinistres non réglés	–	6 952 859	6 952 859
Autres actifs	–	590 355	590 355
Total	30 566 158	7 823 514	38 389 672

Concentration du risque de crédit

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

Tableau 6. Titres de créances par type d'industrie

	2010	2009
	%	%
Gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux - Canada	73,38	70,62
Services financiers	18,69	16,46
Produits industriels	0,30	1,14
Énergie	2,01	2,81
Infrastructure	4,51	4,28
Immobilier	1,11	–
Titrisation	–	4,69
Total	100,00	100,00

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 d'assurance, laquelle survient lorsque les taux d'intérêt augmentent sur le marché.

Le tableau suivant présente notre exposition au risque de taux d'intérêt. Les instruments financiers figurant au bilan sont présentés d'après leur date d'échéance ou de modification des taux, selon la date la plus rapprochée. Les taux d'intérêt effectifs indiqués, s'il y a lieu, sont les taux du marché courants pour l'ensemble du portefeuille obligataire.

Tableau 7. Taux d'intérêt des instruments financiers par échéance

2010	Taux variable	Moins de 12 mois %	1 à 5 ans %	Plus de 5 ans %
Actifs				
Billets à court terme	0,93	–	–	–
Titres à revenu fixe	–	de 3,25 à 6,50	de 1,93 à 5,58	de 3,10 à 6,15
Actifs de réassurance et de franchises	–	2,38	2,38	2,38
Passifs				
Passif au titre des sinistres	–	2,38	2,38	2,38
2009		%	%	%
Actifs				
Billets à court terme	0,17	–	–	–
Titres à revenu fixe	–	de 3,87 à 6,80	de 2,90 à 8,25	de 4,55 à 6,15
Actifs de réassurance et de franchises	–	2,58	2,58	2,58
Passifs				
Passif au titre des sinistres	–	2,58	2,58	2,58

Une variation dans les taux d'intérêt aurait un impact sur les états financiers de sorte qu'une baisse de 1 % des taux d'intérêt résulterait en une diminution des revenus de placements de 60 143 \$ (51 051 \$ en 2009). À l'inverse, une hausse de 1 % des taux d'intérêt résulterait en une augmentation des revenus de placements de 60 143 \$ (51 051 \$ en 2009).

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 d'assurance conserve une tranche de ses actifs investis sous forme de titres liquides.

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 d'assurance réduit ce risque en appariant autant que possible les entrées monétaires des placements aux sorties monétaires des sinistres réglés.

Risque de change

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

6. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

2010	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette 2010
	\$	\$	\$
Système téléphonique	22 927	3 184	19 743
Améliorations locatives	50 400	4 200	46 200
Mobilier et équipement	76 150	47 925	28 225
Équipement informatique	14 825	9 432	5 393
	164 302	64 741	99 561

L'amortissement de l'exercice de 28 046 \$ (24 238 \$ en 2009) est inclus dans les frais généraux. De plus, il y a eu radiation d'immobilisations pour un total de 39 389 \$.

2009	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette 2009
	\$	\$	\$
Système téléphonique	9 530	8 753	777
Enseigne	2 065	2 065	–
Améliorations locatives	12 117	11 985	132
Mobilier et équipement	81 282	37 259	44 023
Équipement informatique	18 375	11 569	6 806
	123 369	71 631	51 738

7. INTANGIBLES

2010	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette 2010
	\$	\$	\$
Logiciels	357 188	272 513	84 675

L'amortissement de l'exercice de 92 931 \$ (59 524 \$ en 2009) est inclus dans les frais généraux.

2009	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette 2009
	\$	\$	\$
Logiciels	214 482	179 582	34 900

8. PROVISIONS ACTUARIELLES

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

Sinistres non réglés et sommes à recevoir des réassureurs

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

Les sinistres non réglés ont été réduits d'un montant net de 338 741 \$ au 31 décembre 2010 (303 922 \$ en 2009) pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 2,38 % (2,58 % en 2009) a été appliqué aux statistiques de règlement sous-jacentes. La provision pour écarts défavorables a augmenté les sinistres non réglés d'un montant net de 60 000 \$ au 31 décembre 2010 (138 000 \$ en 2009 - Redressé - note 2).

Primes non acquises

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

Sensibilité aux taux d'intérêt

Étant donné que la valeur temporelle de l'argent est prise en compte pour établir les sinistres non réglés, une augmentation ou une diminution du taux d'actualisation entraînerait respectivement une diminution ou une augmentation de la charge pour sinistres non réglés. Ainsi, une augmentation de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence de 153 000 \$ (142 000 \$ en 2009) sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan alors qu'une diminution de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence de 157 000 \$ (145 000 \$ en 2009) sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan.

9. RÉASSURANCE

La limite de garantie offerte par le Fonds d'assurance à ses assurés est de 250 000 \$ par sinistre, par assuré, et est sujette à une limite annuelle de 1 000 000 \$.

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds d'assurance 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 ces ententes peuvent varier d'une année à l'autre.

Pour la période du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007, l'engagement des réassureurs pouvait se résumer ainsi :

150 000 \$ par sinistre, par assuré, en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 100 000 \$, le tout assujetti à un maximum de 2 500 000 \$ par année, une protection globale de 2 500 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 4 500 000 \$.

Pour la période du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008 :

100 000 \$ par sinistre, par assuré, en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 150 000 \$, le tout assujetti à un maximum de 4 500 000 \$ par année, une protection globale de 4 500 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 4 500 000 \$.

Pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 1^{er} mai 2011 :

Protection globale annuelle de 4 500 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 4 500 000 \$.

10. PRIMES NETTES ACQUISES

	2010	2009
	\$	\$
Primes acquises	10 492 202	10 045 925
Primes de réassurance souscrites	475 966	634 875
Variation des primes de réassurance non acquises	(127 051)	(35 268)
Primes cédées de réassurance	603 017	670 143
Primes nettes acquises	9 889 185	9 375 782

Les primes nettes acquises ont été diminuées d'une provision pour mauvaises créances sur primes de 172 525 \$ en 2010 (6 500 \$ en 2009) établie par une analyse globale des primes à recevoir en fin d'exercice de façon à déterminer celles qui, selon toutes probabilités, ne seront pas encaissées. De la même façon et selon la même méthode d'évaluation individuelle, les franchises recouvrées ont été diminuées d'une perte sur créances de 19 910 \$ en 2010 (5 400 \$ en 2009).

11. CAPITAL REQUIS

Le capital requis est régi par l'*Autorité des marchés financiers*. 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, lettres de crédit, instruments dérivés et autres engagements par l'application de divers coefficients de pondération et de marges. Le Fonds d'assurance doit se conformer aux exigences d'un test du capital disponible par rapport au capital requis, le Test du capital minimal (« TCM »).

L'Autorité exige que chaque assureur de dommages établisse un niveau cible interne de capital reflétant son profil de risque et justifie à l'Autorité, par des explications appuyées par des données appropriées, le niveau qu'il s'est doté. Ce niveau cible interne doit être supérieur au seuil de capital minimal imposé par l'Autorité de 100 % et un niveau cible au fin de surveillance à 150 %. Le Fonds d'assurance a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

En 2010, le Fonds d'assurance a établi sa cible interne de capital requis à 250 % étant donné qu'il est nécessaire de bâtir un capital suffisant pour rencontrer les obligations futures liées à la protection du public.

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

	2010	2009 [Redressé - note 2]
	en milliers de \$	en milliers de \$
Capital disponible	18 874	13 947
Capital requis	2 700	2 712
Excédent du capital disponible sur le capital requis	16 174	11 235
TCM (en %)	699,04 %	514,27 %

12. OPÉRATIONS AVEC L'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Le Fonds d'assurance a conclu une entente visant la prestation par l'OACIQ de certains services de gestion. Le Fonds d'assurance a inscrit dans les frais généraux une dépense totale pour l'ensemble des services de 31 151 \$ en 2010 (services facturés en 2009, 145 417 \$). De plus, le Fonds d'assurance a inscrit dans ses immobilisations un montant total de 140 962 \$ pour le service de développement des logiciels informatiques fourni par l'OACIQ ainsi qu'un montant total de 77 609 \$ en immobilisations fournies par l'OACIQ. Toutes les opérations entre apparentés ont été conclues dans le cours normal des activités. Elles sont mesurées à la valeur d'échange.

Au cours de l'exercice, deux membres du conseil d'administration ont rendu des services au Fonds d'assurance pour lesquels ils ont reçu une somme totale de 24 043 \$.

13. APPORT DU FONDS D'INDEMNISATION DU COURTAGE IMMOBILIER

En application du projet de loi 72 adopté en décembre 2004 (Loi modifiant la Loi sur les valeurs mobilières et d'autres dispositions législatives), le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier a versé au Fonds d'assurance la somme de 3 231 300 \$ en septembre 2006, soit dans les trois mois de la constitution du Fonds d'assurance.

14. ENGAGEMENTS

Le Fonds d'assurance est lié en vertu d'un bail échéant en juillet 2015. Les versements minimaux futurs en vertu du contrat se détaillent comme suit :

	\$
2011	60 201
2012	103 201
2013	106 752
2014	106 752
2015	106 752
	483 658

15. CHIFFRES CORRESPONDANTS

Certains chiffres correspondants ont été reclassés afin qu'ils soient conformes à la présentation adoptée pour l'exercice en cours.

CERTIFICAT DE L'ACTUAIRE

J'ai évalué le passif des polices dans le bilan du Fonds d'assurance responsabilité du Courtage Immobilier du Québec au 31 décembre 2010 et sa variation dans l'état des résultats pour l'année terminée à cette date, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada, notamment en procédant à la sélection d'hypothèses et de méthodes d'évaluation appropriées.

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

Voici les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel :

Passif des sinistres ('000 \$)	Montants inscrits à l'état annuel	Estimation de l'actuaire
(1) Sinistres et frais de règlement non payés directs	20 899	20 899
(2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés	0	0
(3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)	20 899	20 899
(4) Sommes à recouvrer des réassureurs	6 922	6 922
(5) Autres sommes à recouvrer	450	450
(6) Autres éléments de passif	450	450
(7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) – (4) – (5) + (6)	13 977	13 977

Passif des primes ('000 \$)	Montants inscrits à l'état annuel	Estimation de l'actuaire
(1) Passif des primes non gagnées brut	–	2 838
(2) Passif des primes non gagnées net	–	2 328
(3) Primes non gagnées brutes	3 551	–
(4) Primes non gagnées nettes	3 361	–
(5) Insuffisance de primes	0	0
(6) Autres éléments de passif	0	0
(7) Frais d'acquisition reportés	0	–
(8) Maximum de frais d'acquisition nets pouvant être reportés (4) + (5) + (9) col. 1 – (2) col. 2	–	1 033
(9) Commissions non gagnées	0	–

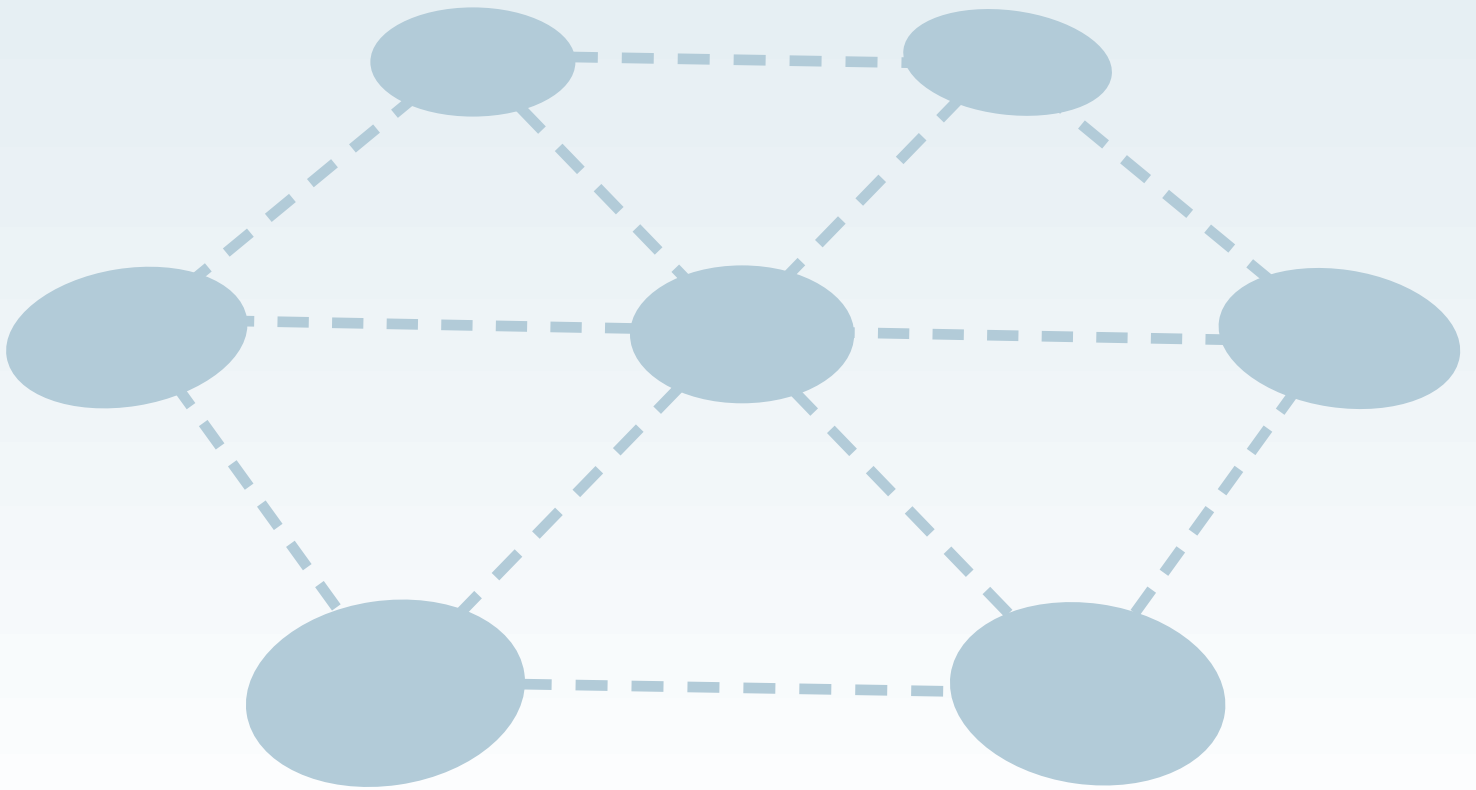
À mon avis, le montant du passif des polices constitue une provision appropriée à l'égard de la totalité des obligations envers les titulaires de polices. De plus, les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.


Xavier Bénarosch, FCAS, FICA

22 février 2011

Date de l'opinion

Eckler





OACIQ
4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2
T 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
F 450 676-7801
Info OACIQ : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
www.oaciq.com • info@oaciq.com