



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-QUATRIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

Commissions parlementaires

Commission permanente du budget et de l'administration

Consultation générale sur le courtage immobilier (1)

Le mercredi 26 septembre 1990 — No 30

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

Déclarations d'ouverture	
Mme Louise Robic	CBA-1079
M. Jacques Léonard	CBA-1081
Auditions	CBA-1083
Association de l'immeuble du Québec	CBA-1083
Fonds d'indemnisation du courtage immobilier	CBA-1094
Chambre immobilière du Grand Montréal	CBA-1099
Chambre d'immeubles de Québec	CBA-1110
Corporation professionnelle des administrateurs agréés	CBA-1117

Autres intervenants

M. Georges Farrah, président
M. Jacques Chagnon, président suppléant
M. Yvan Bordeleau, président suppléant

M. François Beaulne

- * M. Clément Depelteau, Association de l'immeuble du Québec
- * M. Serge Cayer, idem
- * M. Pierre Galardo, idem
- * M. François Léger, idem
- * M. François Pigeon, idem et Fonds d'indemnisation du courtage immobilier
- * M. Bernard Thibault, Chambre immobilière du Grand Montréal
- * M. Gérard Carignan, idem
- * M. Claude Létourneau, Chambre d'immeubles de Québec
- * M. Raymond Lavoie, idem
- * M. Richard Gagnon, Corporation professionnelle des administrateurs agréés
- * M. Pierre Charest, idem
- * M. Gérald Smith, idem

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Abonnement: 260 \$ par année pour les débats des commissions parlementaires
70 \$ par année pour les débats de la Chambre
Cheque exemplaire: 1,00 \$ - Index: 10 \$
(La transcription des débats des commissions parlementaires est aussi
disponible sur microfiches au coût annuel de 150 \$)

Cheque rédigé au nom du ministre des Finances et adressé à:
Assemblée nationale du Québec
Distribution des documents parlementaires
1060, Conroy, R.-C. Édifice "G", C.P. 28
Québec, (Québec)
G1R 6E6 Tél. 418-643-2754

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Le mercredi 26 septembre 1990

Consultation générale sur le courtage immobilier

(Quatorze heures trente-huit minutes)

Déclarations d'ouverture

Mme Louise Robic

Le Président (M. Farrah): Je veux souhaiter la bienvenue aux membres de la commission ainsi qu'à tous ceux et celles qui assistent à nos séances et qui auront sûrement à présenter des mémoires éventuellement.

Dans un premier temps, je veux rappeler le mandat de la commission qui est le suivant. La commission du budget et de l'administration entreprend cet après-midi une consultation générale sur le document de consultation intitulé "Le courtage immobilier".

Dans un premier temps, M. le secrétaire, est-ce que vous avez des remplacements à annoncer?

Le Secrétaire: Oui, M. le Président. M. Belisle (Mille-Îles) sera remplacé par M. Bordenaleau (Acadie).

Le Président (M. Farrah): C'est tout?

Le Secrétaire: Oui.

Le Président (M. Farrah): Merci, M. le secrétaire.

Alors, tel qu'établi après entente entre les groupes parlementaires, l'ordre du jour se lit comme suit. Il est bon de mettre ça au clair, je pense. La période de déclaration d'ouverture durera 30 minutes: 15 minutes pour la ministre et également 15 minutes pour le porte-parole de l'Opposition. La durée totale de l'audition de tous les organismes entendus aujourd'hui sera d'une heure, soit 20 minutes pour l'exposé du mémoire et 40 minutes pour les échanges avec les parlementaires, dont 20 minutes pour le groupe parlementaire formant le gouvernement et 20 minutes pour l'Opposition. Enfin, le temps de parole des députés sera de 10 minutes, en respectant la règle de l'alternance dans les interventions. Ça va, M. le député de Labelle?

M. Léonard: Ça va, merci.

Le Président (M. Farrah): Mme la ministre aussi? Ça va?

Mme Robic: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Farrah): Alors, dans un premier temps, je demanderais à la ministre, s'il vous plaît, de faire sa déclaration d'ouverture et, ensuite, on va passer au représentant de l'Opposition. Alors, Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Robic: Merci, M. le Président. En juin dernier, je déposais à l'Assemblée nationale et je présentais à la population, et plus particulièrement aux gens oeuvrant dans l'industrie du courtage immobilier, un document de consultation sur le courtage immobilier. Ce document énonce quelques éléments d'une révision de la loi et surtout soulève des interrogations sur ce que cette réforme devrait comporter. Le dépôt de ce document répond à la demande insistante des gens du milieu qui, depuis plusieurs années, souhaitent une révision en profondeur des structures et de la loi qui régit actuellement leur secteur d'activité.

A la lumière des principes qui ont gouverné les récentes réformes dans le secteur financier, au cours des dernières années, il apparaît indiqué de procéder à un réaménagement de l'encadrement législatif afin qu'il reflète davantage les traditions de ce secteur. Il est également impérieux que la nouvelle législation reconnaisse le caractère spécifique de la pratique du courtage immobilier et qu'elle assure un juste équilibre entre les intervenants du milieu, l'État et le public en général, car cette réforme, M. le Président, doit également assurer au maximum la protection du public. Pour la majorité des citoyens, l'achat d'un immeuble, bien souvent une résidence familiale, représente un investissement important et constitue pour plusieurs la base de leur patrimoine.

Le document de consultation a certes suscité un vif intérêt auprès des gens impliqués, puisqu'au cours des prochaines semaines quelque 28 intervenants se présenteront devant les membres de cette commission pour exposer leur vision d'une réforme articulée du secteur de l'immobilier. La démarche de consultation qui s'amorce aujourd'hui revêt donc une importance indéniable. Les propositions énoncées dans le document constituent des modifications substantielles. La protection du public, la responsabilisation du milieu, la modernisation des structures, le rehaussement de la qualité des services professionnels et, de façon générale, l'amélioration de l'encadrement de la profession sont autant de préoccupations qui justifient la réforme proposée.

En effet, la Loi sur le courtage immobilier n'a été que légèrement modifiée depuis son adoption en 1962, alors que, depuis ce temps, les pratiques dans ce secteur ont évoluées. De plus, le public requiert aujourd'hui davantage les services d'un bureau de courtage immobilier pour

effectuer ses transactions immobilières.

L'industrie du courtage immobilier se porte bien. Les structures actuelles, bien que comportant certaines faiblesses, ont néanmoins permis aux intervenants oeuvrant dans ce secteur de développer une pratique marquée au coin du professionnalisme. Mais il incombe de moderniser et d'adapter la loi et les structures aux réalités du marché. Il importe également de fournir aux courtiers et aux agents d'immeubles un cadre de fonctionnement à la mesure de leurs besoins, animé du souci d'une protection accrue du public.

L'actuelle Loi sur le courtage immobilier impose à l'État des contraintes importantes dans le contrôle et la surveillance de la pratique de l'immobilier. En effet, les dispositions qu'elle contient limitent grandement le pouvoir de sanction du surintendant, réduisant d'autant l'efficacité de l'encadrement de la profession et, par voie de conséquence, la protection du public.

Il faut, par ailleurs, féliciter le milieu du courtage immobilier de s'être doté des outils nécessaires à un meilleur encadrement de ses activités. Les chambres d'immeuble, bien que vouées à la promotion des Intérêts de leurs membres, se sont ainsi regroupées à l'intérieur de l'Association de l'immeuble du Québec afin de réglementer l'exercice de la profession. De plus, un code de déontologie a été approuvé et un syndic a été chargé de voir à son application en disposant des plaintes reçues devant un comité de discipline inspiré du modèle des comités de discipline des corporations professionnelles. M. le Président, la protection du public s'est donc vue accrue par l'intervention du milieu, et il importe de le souligner.

Or, l'absence de reconnaissance juridique des structures mises en place par le milieu ne permet pas d'atteindre tous les objectifs recherchés. C'est pourquoi, M. le Président, le document de consultation propose une révision de ces structures. Certes, il ne s'agit pas de tout jeter par-dessus bord et de recommencer. Il faut plutôt privilégier l'élaboration d'un encadrement juridique qui permette à la fois un fonctionnement efficace du marché, un rehaussement des standards de la qualité des services professionnels et une protection adéquate du public.

M. le Président, les rencontres que j'ai menées préalablement à la publication du document de consultation m'ont permis de constater que les intervenants du secteur ont fait preuve, ces dernières années, d'une grande maturité dans l'amélioration des services offerts à la population. Un tel constat milite en faveur d'une responsabilisation accrue du milieu. C'est pourquoi il est suggéré la création d'un organisme d'autoréglementation qui se verra confier le mandat d'assurer la protection du public par un contrôle des activités des courtiers et des agents immobiliers.

L'organisme d'autoréglementation n'aura pas

pour fonction de veiller à la promotion des intérêts de la profession et de ses membres. Par ailleurs, bien que cet organisme disposera de tous les pouvoirs nécessaires pour mener à bien son mandat, l'État n'entend cependant pas abdiquer ses responsabilités. Il demeurera ultimement responsable de l'application de la loi et devra s'assurer que l'intérêt du public est bien protégé.

M. le Président, les éléments de réforme proposés dans le document de consultation méritent que nous les énoncions sommairement à ce stade-ci. Au chapitre de la formation des courtiers, des agents d'immeubles, le document suggère de réévaluer le régime de qualification et d'en assurer une meilleure accessibilité. L'évolution constante du marché immobilier requiert en outre que les intervenants puissent bénéficier d'une formation continue. De plus, la complexité des transactions immobilières - on a qu'à penser aux immeubles à vocation commerciale, aux complexes immobiliers, aux condominiums, aux immeubles à temps partagé - nous amène à nous interroger sur la possibilité de catégoriser les permis ou d'introduire la notion de spécialisation. Les nouveaux modes de pratique du courtage immobilier, qu'il suffise de mentionner le franchisage et le concept de l'agent autonome, nous incitent à nous pencher sur la responsabilité de chacun des intervenants. Le régime de responsabilité qui existe présentement, dans les relations de courtiers, agents, consommateurs répond-il bien à la réalité actuelle?

Également, dans un but d'harmonisation avec la Loi sur les intermédiaires de marché, il y a lieu d'évaluer les avantages et les désavantages du cumul de permis ainsi que la pratique du courtage immobilier au sein de cabinets multidisciplinaires.

Il n'est pas faux de prétendre que le travail d'agent d'immeubles requiert qu'on lui accorde tout son temps. Mais est-il nécessaire d'isoler la profession et de la couper de toute synergie possible avec d'autres secteurs d'activité compatibles? Bien sûr, la qualité des services offerts ainsi que la garantie de confidentialité ne devront souffrir en aucune façon d'une quelconque ouverture à la collaboration avec d'autres secteurs d'activité.

Évidemment, il faut aussi regarder si le mode de rémunération actuel convient aux nouveaux horizons de la pratique du courtage immobilier à l'intérieur d'un cabinet multidisciplinaire. Doit-on permettre le partage des commissions avec d'autres intervenants et, si oui, lesquels? Doit-on encourager la commission de référence et, si oui, à quelles conditions?

Au chapitre de la couverture et des services offerts par le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, doit-on en revoir son étendue? Quant aux intérêts générés par les sommes détenues dans les comptes en fidéicommis, doit-on revoir l'usage qui en est fait?

La notion de conflit d'intérêts n'est pas

étrangère au courtage immobilier. Lorsqu'un agent d'immeubles reçoit le mandat de vendre une propriété, il a bien souvent accès à des informations concernant le vendeur, qui pourraient affecter le prix de vente, si elles étaient connues d'un acheteur. Dans ce contexte, y a-t-il conflit d'intérêts lorsque l'agent lui-même se porte acquéreur de l'immeuble? Les activités de nature spéculative sont-elles compatibles avec la pratique du courtage immobilier ou faut-il les bannir entièrement?

M. le Président, il est important que cette réforme reflète la réalité présente et qu'elle mette en place des structures qui permettront au secteur du courtage immobilier de suivre l'évolution du monde des affaires au cours des prochaines années.

Je pense, M. le Président, que le simple fait de poser ces interrogations démontre l'importance de refondre la Loi sur le courtage immobilier pour l'adapter aux pratiques commerciales modernes.

En terminant, M. le Président, je ne pourrais passer sous silence mon expérience personnelle de plus d'une dizaine d'années dans ce secteur d'activité, au cours desquelles j'ai cotoyé des gens qui font honneur à la profession et de qui je conserve une très haute estime.

Vous comprendrez pourquoi, M. le Président, j'accorde une attention toute particulière à ce dossier. Et j'ai la ferme intention de mener à terme cette importante réforme, et ce, dans le même esprit qui a toujours animé les gouvernements libéraux. Je vous remercie, M. le Président.

Le Président (M. Farrah): Alors, merci, Mme la ministre. M. le député de Labelle.

M. Jacques Léonard

M. Léonard: M. le Président, je voudrais souhaiter la bienvenue à tous ceux qui assistent ici à cette commission parlementaire, qui se sont déplacés, et je vois qu'ils sont très nombreux à l'avoir fait. Nous avons eu d'ailleurs une foule de mémoires qui sont mentionnés ici dans le texte de la ministre. Alors, je leur souhaite donc la bienvenue, et je pense que tout le monde comprendra l'importance de la fonction que vous représentez ici, une fonction économique en particulier parce que je crois bien que, pour l'ensemble des familles du Québec, il s'agit toujours d'un moment important lorsqu'elle acquiert sa maison: le premier grand investissement qu'une famille fait. C'est le courtier et l'agent d'immeubles qui sont au centre de cette opération. Par la suite, il s'enclenche toute une série d'opérations économiques ne serait-ce que passer chez le notaire, de trouver son hypothèque, de s'engager à faire des versements tous les mois durant 20 ans, durant 25 ans et puis après d'assurer les services professionnels. Et souvent

les choses allant un peu mieux généralement on change de maison, et donc on a encore affaire à un agent. Vous êtes encore la personne qui est au cœur de cette transaction. Alors, vous accompagnez finalement les familles dans leur périple économique tout au long de leur vie, et puis je pense que vous jouez à ce titre un rôle économique très important, même un rôle social important. Je voudrais simplement en témoigner avant que nous commencions nos débats.

Pour ce qui est de l'objet de notre commission, nous avons reçu ce document de consultation sur le courtage immobilier au mois de juin dernier, dans lequel la ministre indiquait qu'elle poursuivait deux objectifs qui étaient celui de la protection du public, premièrement, et, deuxièmement, d'offrir un cadre législatif, et nous avons compris aussi réglementaire, moderne aux courtiers et agents d'immeubles. Bien sûr, l'Opposition officielle souscrit entièrement à ces deux objectifs, mais, pour l'instant, nous arrêtons là notre appui. Je pense que ce sont deux objectifs majeurs: la protection du public et un cadre législatif, qui vous rendent plus à l'aise. Si je comprends bien aussi, c'est que vous le réclamez depuis fort longtemps. Donc, oui pour les objectifs. Maintenant, nous verrons.

Le document qui a été déposé demeure, à notre avis, bien vague sur bien des aspects, et c'est le projet de loi qui va nous indiquer si les réformes proposées représentent une réponse satisfaisante aux objectifs que poursuit la ministre, que poursuit le gouvernement ou que l'on poursuit ici. À ce stade-ci, il nous apparaît que la ministre déléguée aux Finances n'a pas encore rendu, donné ou déterminé ses orientations définitives. Je pense que c'est le projet de loi, encore une fois, qui va en faire foi. Et, en particulier, les très nombreuses questions qu'on retrouve tout au long du document témoignent bien de ce fait qu'elle n'a pas arrêté ses décisions. J'en déduis, par conséquent, que nous n'avons pas en face de nous une proposition du gouvernement. Je ne peux donc pas et nous ne pouvons pas exprimer une opinion définitive qu'on pourrait considérer comme un appui ou une opposition de la part de ma formation politique là-dessus.

Il s'agit, par exemple, si on examine l'organisme d'autoréglementation, d'une proposition qui est faite par la ministre déléguée aux Finances; il s'agit d'une mesure qui pourrait s'avérer efficace pour assurer la protection du public. Oui, ça pourrait s'avérer efficace. Mais il faut parler au conditionnel parce que le texte même qui est là n'est pas non plus une garantie. Ce n'est pas traduit en texte de loi. Il est encore trop vague pour dire ici si ça va marcher ou si ça ne marchera pas.

Dans le cas de l'organisme d'autoréglementation, la ministre déléguée aux Finances est ailée un peu plus loin, mais je pense qu'on peut encore poser des questions fort importantes

parce que ce n'est pas indiqué très clairement ce que sera cet organisme, quels seront, par exemple, les membres du conseil d'administration d'un tel organisme, quelle sera la représentation du milieu, du gouvernement, des consommateurs, et on pourrait faire le tour de tous les intéressés sur cet organisme. Il s'agit de questions importantes lorsque vient le temps de juger un projet, et je comprends que l'intention de la ministre est ici de protéger le public. Mais la description de la composition de l'organisme est décrite trop sommairement pour pouvoir porter un jugement. Je me demande même comment les groupes que nous entendrons pourront se prononcer, et je comprends, je suppose qu'ils vont nous faire beaucoup de suggestions à cet effet, et c'est à ça que se limitera l'exercice.

Par ailleurs, l'organisme d'autoréglementation va être doté de pouvoirs importants. À bien le lire, nous saisissons qu'il y a une orientation en ce sens. On assiste même presque à la création d'une corporation professionnelle, sans trop le dire. En tout cas, c'est une réflexion qui m'est venue à l'esprit en lisant le document sur le courtage immobilier. Quelle est la différence, finalement, entre ce qui est proposé et une corporation professionnelle. Et si l'on veut donner des pouvoirs aussi étendus, pourquoi ne pas carrément envisager la possibilité d'en faire une corporation professionnelle?

Bon. C'est une question, elle n'est pas soulevée, mais, à mon sens, elle se pose. Et s'il n'y a pas de corporation professionnelle, pourquoi à partir de là prendre une loi spéciale - pas spéciale dans le sens parlementaire du terme, mais une loi particulière - pour de tels professionnels? Une loi donc, ensuite un organisme de réglementation. Et pourquoi ne pas essayer, par exemple, de se conformer à la loi des corporations professionnelles?

Bref, une question qui se pose, à mon sens et ça dépend évidemment des requis de formation. Ça dépend du rôle qu'on joue, évidemment, mais c'est une question qui est dans le décor. Alors, quel sera l'effet sur la profession d'un organisme d'autoréglementation? Quel sera aussi l'impact d'une telle structure? Il y en a deux même. Pratiquement, une qui existe déjà, mais qu'on va transformer un peu, et une autre qu'on crée, un organisme d'autoréglementation. Alors, quel sera l'impact d'une telle structure sur le coût de l'opération pour les consommateurs? Parce qu'on peut bien avoir une structure d'autoréglementation, une chambre d'immeuble, et puis augmenter les contrôles de toute espèce, finalement, au bout de la ligne, le consommateur va payer.

Alors, est-ce qu'on vient d'augmenter, par le fait, la commission? Parce que les gens qui vont être en affaires dans le courtage, eux-mêmes vont devoir faire leurs frais et vont devoir éventuellement transmettre au consommateur la facture. Donc, est-ce que ça, c'est

envisagé et calculé? Je pense que la ministre devra en traiter parce qu'elle n'en a pas traité jusqu'ici.

Sur le reste, le document est une série de questions, à mon sens, et j'aurais presque le goût d'en poser une à la ministre, actuellement. C'est: Quelle est la réponse qu'elle fait elle-même aux 12 questions qu'elle pose aux groupes que nous allons entendre aujourd'hui et au cours des prochains jours? Quelle est sa réponse aux 12 questions? Je pense qu'elle doit en avoir des réponses. Est-ce qu'elle les a déjà pensées d'avance? Est-ce qu'elle veut simplement se les faire confirmer? Bon. Il y en a d'autres où elle ne sait pas la réponse. Elle a manifesté qu'elle avait de l'expérience dans le domaine: 12 ans, qu'on m'a dit, une douzaine d'années. Donc, c'est une question que je pose. Il y a 12 questions.

Les objectifs de la ministre sont apparemment nobles et, je dirais, sont nobles, mais je vais quand même mettre un bémol: apparemment. Il est probable qu'une majorité de groupes y adhèrent. En tant qu'objectif, nous aussi nous y adhérons: la protection du public, fort bien, soit!

Lorsque le projet de loi sera déposé, est-ce qu'il amènera l'idée qu'il y a un consensus? Je n'en suis pas sûr, parce que les énoncés étant très vagues, le consensus portera sur quoi? Est-ce que ce sera un consensus opérationnel ou non? L'appui à de grands principes ne signifie pas un appui à des projets précis. Il y a des distinctions qu'il faut faire. Il ne faut pas tirer sur la ficelle lorsqu'il y a des consensus et dire que ça, ça veut dire appui à tel projet. Il y a des nuances qu'il faut faire. Après le dépôt du projet de loi, est-ce qu'il faudra une nouvelle consultation? À ce stade-ci, on ne doit pas exclure cette possibilité, à mon sens.
(15 heures)

Alors, j'espère bien que cette consultation va nous éclairer, encore que l'exercice serait sans doute plus concluant si le document, encore une fois, était plus précis. J'espère bien aussi que le tout va nous amener à améliorer la situation, et je me méfie toujours, je le dis comme je le pense, sans mauvaise intention, de réforme qui, après un détour qui a amélioré temporairement la situation, l'empire à long terme. Je pense, par exemple, en termes de concurrence. Parfois, l'amélioration de normes, de structures, qui impose des coûts additionnels, fait en sorte qu'on restreint l'exercice de la profession et que l'on s'enlène tout droit vers un exercice de la profession par quelques grandes maisons, de sorte que cinq ans ou dix ans après avoir fait une réforme, on a restreint considérablement la concurrence, et cela, finalement, au détriment du public qu'on voulait justement protéger.

Je pense que c'est une considération que nous devons toujours avoir en tête, comme législateurs. En tout cas, au cours de cette consultation, nous allons poser des questions et

je pense qu'il faut être prudent pour des bénéfices à court terme, parfois on sacrifie de grands avantages à long terme.

Alors, en terminant, M. le Président, j'aimerais simplement demander à la ministre déléguée aux Finances quelles sont ses intentions au cours des prochains mois à l'égard du courtage immobilier, quel est son calendrier? Si elle veut aussi prendre un peu plus de temps, puis en profiter pour répondre aux 12 questions qu'elle a elle-même formulées, l'Opposition n'y voit aucune objection pour qu'elle puisse connaître un peu ce qu'elle en pense et que les gens répondent aussi et parlent en connaissance de cause de vos intentions. Merci.

Le Président (M. Farrah): Merci, M. le député de Labelle. J'imagine que durant nos discussions, la ministre pourra prendre note de vos propos. M. le député de Labelle?

M. Léonard: Je pourrais, si vous voulez, lui donner la parole pour quelle réponde à ces 12 questions, au moins des éléments de réponses.

Le Président (M. Farrah): Je pense qu'il y a une chose importante, à savoir qu'il faut respecter aussi l'horaire, compte tenu qu'on a fait déplacer des gens pour les entendre.

M. Léonard: M. le Président, je constate que l'horaire la sauve. Très bien.

Le Président (M. Farrah): Vous êtes d'accord avec ça.

Mme Robic: J'y reviendrai, M. le Président.

Le Président (M. Farrah): Je ne suis pas inquiet, Mme la ministre.

Je pense qu'on va débiter les auditions.

Auditions

Alors, dans un premier temps, je demanderais au groupe suivant de vouloir prendre place. Il s'agit de l'Association de l'immeuble du Québec.

Merci beaucoup. On vous souhaite la bienvenue. Est-ce que le porte-parole de l'Association pourrait s'identifier ainsi qu'identifier les membres qui l'accompagnent?

Association de l'immeuble du Québec

M. Depelteau (Clément): M. le Président, MM. les membres de la commission, Mme la ministre, bonjour. Je voudrais tout d'abord vous présenter les représentants de l'Association de l'immeuble du Québec pour la journée d'aujourd'hui: à mon extrême droite, M. Bernard Girard, qui est vice-président de la Société Trust Général; M. François Léger, qui est président des

Immeubles Léger et qui a été aussi président de l'Association en 1988; à mon extrême gauche, M. François Pigeon, vice-président du Trust Prêt et Revenu ainsi que président du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, M. Pigeon a également été président de l'Association en 1972; M. Pierre Galardo, actuel conseiller juridique de l'Association; et M. Serge Cayer, vice-président-directeur général de l'Association qui a été également président de l'Association en 1985. Toutes ces personnes font partie de notre comité de refonte de la Loi sur le courtage immobilier, de même que Me Robert Nadeau, directeur des affaires juridiques et législatives de l'Association qui nous accompagne aujourd'hui.

Le Président (M. Farrah): Oui, juste un instant, M. Depelteau pour vous indiquer que vous avez 20 minutes pour la présentation de votre mémoire. Alors, nous vous écoutons.

M. Depelteau: Nous comptons nous conformer à ce délai.

Alors, c'est avec plaisir que nous avons répondu à l'invitation de la commission du budget et de l'administration de nous faire entendre relativement au document de consultation sur le courtage immobilier qu'a déposé à l'Assemblée nationale la ministre déléguée aux Finances, Mme Robic. Nous nous sommes réjouis de la publication de ce document. Il représente enfin le signal de départ d'une refonte prochaine très attendue par les membres de notre profession.

Depuis le début des années soixante-dix, l'Association a soumis plusieurs documents portant sur les aspects fondamentaux du courtage immobilier dans le but d'apporter des solutions aux innombrables problèmes qui se sont développés au fil du temps. Cette refonte est urgente afin d'assurer au public la protection nécessaire en matière de courtage immobilier. Vous comprendrez que l'Association ait apporté une très grande attention au document soumis par Mme Robic et que nous nous sommes attardés à tous les points ou questions qui y sont soulevés. Qu'il soit dit que nous appuyons d'emblée l'essentiel de l'énoncé ou des énoncés de Mme Robic, et nous sommes persuadés de partager également ses objectifs.

J'aimerais, dès le début, apporter une précision au document de consultation en ce qui concerne la description qui y est faite de l'Association de l'immeuble du Québec. En effet, l'Association regroupe non seulement les 13 chambres immobilières du Québec, mais aussi, à titre de membres actifs, quelque 92 % des détenteurs du permis au Québec, soit environ 12 500 courtiers et agents. Ces derniers adhèrent volontairement et simultanément à leur association professionnelle et à leur chambre immobilière locale. Ils consentent ainsi à se soumettre à la réglementation déontologique et disciplinaire de l'Association. Sa réglementation n'a donc pas

seulement effet sur les chambres, mais aussi et surtout directement sur l'ensemble du sociétariat, que ce soit en matière de formation, déontologie et discipline, arbitrage, et des formules utilisées dans le cadre d'opérations **immobilières**.

L'Association est également un organisme à but non lucratif créé il y a maintenant plus de 36 ans et dont la mission première a toujours été articulée autour d'un principe de protection du public et d'avancement de la profession via le développement de la compétence de ses membres et la réglementation de leur conduite professionnelle.

La description des services offerts aux membres et au public, qui apparaît en annexe du mémoire de l'Association, témoigne bien de l'état de développement de notre association et de la volonté des membres de notre profession de tout mettre en oeuvre pour renforcer la protection du public. Malheureusement, comme nous l'avons souligné et comme l'a si bien relevé Mme Robic, la portée de la réglementation de l'Association est restreinte en raison de l'absence d'un quelconque soutien législatif.

Pour ce qui est du détail de nos commentaires sur le document de consultation, j'aimerais laisser la parole au vice-président-directeur général de l'Association, M. Serge Cayer, qui vous exposera nos vues sur les principaux points ou questions soulevés. Comme vous pourrez le constater, nous n'aborderons que très succinctement les nombreux points sur lesquels nous sommes en accord avec la ministre, tout en nous permettant d'insister un peu plus sur des points au sujet desquels nous avons certaines réserves ou sur des questions auxquelles il est difficile de répondre par un simple oui ou non. Merci. M. Cayer.

Le Président (M. Farrah): Alors, M. Cayer, à vous la parole.

M. Cayer (Serge): Merci, M. Depelteau. Bonjour, madame et messieurs. En guise d'entrée en matière, permettez-nous de souligner combien notre Association se réjouit que le gouvernement ait l'intention de placer la refonte de la Loi sur le courtage immobilier sous le signe de l'autogestion, de l'**autoréglementation** et de l'autodiscipline. Ces trois principes sont les mêmes que notre Association propose pour régir notre profession depuis sa création en 1954, et notre appui à ce niveau est inconditionnel.

Nous voyons l'organisme chargé de l'autogestion de la profession sous la forme d'une association à **adhésion** obligatoire, dont la mission sera la protection du public et le maintien d'un sain climat de pratique du courtage immobilier. Nous croyons que cet organisme devrait être régi par un conseil formé essentiellement d'administrateurs élus par les détenteurs de permis et parmi eux et assurerait une **représentation** équitable de tous les intermédiaires

immobiliers. Ce conseil serait présidé par un président assisté d'un vice-président élus au suffrage universel. Le conseil devrait aussi comprendre un représentant du gouvernement; il pourrait également inclure, si le législateur le juge à propos, un ou deux administrateurs nommés par le ou la ministre responsable parmi les détenteurs de permis, afin d'assurer la représentation de certains intervenants qui ne seraient pas autrement représentés.

Cet organisme serait chargé, sous la surveillance du gouvernement ou d'un autre organisme, tel que l'Office des professions, de la surveillance et du contrôle des intermédiaires immobiliers. Nous appuyons également l'énoncé selon lequel le gouvernement devrait se préserver le pouvoir d'intervenir en cas de manquements graves par l'organisme à ses obligations de protection du public, mais seulement dans ces cas, si l'on veut éviter tout doublement inutile d'efforts.

Nous croyons que le **nouvel** organisme devrait continuer et remplacer l'existence juridique de l'Association de l'immeuble du Québec, puisque celle-ci assume déjà une grande partie des fonctions qui seront éventuellement dévolues à l'organisme et qu'elle est déjà reconnue dans le milieu. Ceci implique nécessairement le besoin de revoir la mission, le sociétariat et la structure actuelle de l'Association afin de les rendre conformes à l'objectif visé par la refonte, ce qui inclut la suppression de ses liens actuels avec les chambres immobilières.

L'organisme devrait réussir à s'autofinancer, par exemple, en regroupant les sources de revenus actuels du service du courtage immobilier et celles de l'Association. Nous croyons, à ce stade-ci, que ces revenus devraient suffire à financer l'organisme ainsi qu'à rembourser à l'État, une fois la période de transition écoulée, les frais qu'il encourra pour assurer l'encadrement de l'organisme.

Nous croyons également que l'organisme devrait être chargé de concilier et d'arbitrer tout différend relatif à des comptes entre intermédiaires et membres du public ainsi qu'entre deux intermédiaires non affiliés entre eux, à moins qu'un tel arbitrage n'ait déjà eu lieu au niveau d'une chambre immobilière, conformément aux règlements de conciliation et d'arbitrage qu'établira l'organisme.

Le rôle des chambres Immobilières a toujours été de s'occuper des intérêts commerciaux de leurs membres, lesquels adhèrent volontairement à celles-ci pour ces raisons, et cette situation ne devrait pas changer. Il nous apparaît par contre important de préserver leur liberté d'action en ne les assujettissant pas à l'obligation d'appliquer une quelconque réglementation de l'organisme, mais en leur permettant plutôt, à leur option, d'appliquer le processus de conciliation et d'arbitrage de l'organisme à leurs membres.

Les pouvoirs réglementaires prévus pour l'organisme, dans le document de la ministre, nous apparaissent tout à fait sensés, et nous appuyons l'énoncé de la ministre à ce titre. Nous sommes également d'accord avec les fonctions proposées pour l'organisme en matière de vérification et de contrôle de la qualification, de la probité et de la compétence des intermédiaires ainsi qu'en matière de formation et de discipline.

Jusqu'ici, la Loi sur le courtage immobilier a toujours établi une distinction entre les divers types de permis, basée non pas sur la capacité d'accomplir des actes professionnels de courtage immobilier mais plutôt sur la capacité à exploiter une entreprise. C'est ainsi qu'aujourd'hui, les entreprises de courtage n'ont techniquement qu'une seule personne qui soit véritablement habilitée à accomplir un acte de courtage, alors que certaines d'entre elles utilisent les services de plusieurs centaines de personnes qui ne sont que partiellement habilitées à les représenter face aux consommateurs pour l'accomplissement de leurs actes professionnels.

Nous croyons que le temps est venu de ne plus faire de distinction au niveau de la capacité des intermédiaires immobiliers à accomplir un acte de courtage immobilier de leur propre chef. Nous prétendons que seule une personne physique est en mesure d'accomplir un acte professionnel et que c'est également avec une personne physique que le public traite en matière de courtage immobilier. Il nous apparaît donc essentiel que cette même personne soit professionnellement responsable de ses actes. Nous préconisons donc que seules des personnes physiques puissent détenir un permis de courtage immobilier malgré qu'elles puissent exercer leurs activités au sein d'un cabinet de courtage immobilier qui pourrait lui-même être constitué en société ou en personne morale.

Nous sommes fermement convaincus que ce n'est qu'en responsabilisant au maximum chaque intermédiaire immobilier en fonction de ses compétences et de ses fonctions que le législateur réussira, enfin, à assurer au public un service de haut niveau et une protection adéquate. La responsabilité de chaque succursale, d'une entreprise de courtage devrait, à notre sens, être attribuée à une personne différente pour chaque succursale qui détiendrait non seulement les qualifications d'un courtier mais idéalement un permis relatif au poste occupé.

Une telle personne devrait en outre faire la preuve d'une solide expérience pratique du courtage immobilier et d'une formation spécialisée au niveau de la gestion du courtage immobilier. Nous croyons d'ailleurs que le courtier qui voudrait établir son propre cabinet de courtage devrait avoir à rencontrer des critères similaires mais possiblement plus exigeants.

(15 h 15)

Pour ce qui est de la capacité financière

des courtiers, dans l'optique où le courtier est une personne physique habilitée à accomplir des actes professionnels de courtage immobilier, nous remettons en question le besoin même d'exiger une telle capacité financière minimale surtout à la lumière des régimes obligatoires d'indemnisation et d'assurance-responsabilité professionnelle.

Soulignons toutefois l'importance d'attribuer à l'organisme le pouvoir de vérifier en tout temps la solvabilité d'un détenteur de permis afin de retirer de la circulation tout intermédiaire qui ne serait plus en mesure d'assurer au public la réalisation de ses obligations.

Nous croyons, par ailleurs, qu'il pourrait être pertinent d'exiger de tout cabinet de courtage immobilier et de tout courtier exploitant en son nom propre une entreprise de courtage qu'il dépose un cautionnement dont le montant serait déterminé par l'ampleur de ses opérations afin de garantir la protection du public au-delà de ce qui est vraiment couvert par l'assurance-responsabilité professionnelle ou le fonds d'indemnisation.

Quant au cumul de permis, nous croyons que la nature tout à fait différente des fonctions professionnelles d'un intermédiaire immobilier et d'un intermédiaire de produits financiers justifie amplement de ne pas permettre un cumul de permis de courtage immobilier et d'intermédiaire de marché, d'autant plus que l'exercice de ces deux professions exige en soi une disponibilité entière afin de s'occuper adéquatement des clients.

Nous considérons toutefois justifiées certaines exceptions, notamment en ce qui a trait à l'émission aux intermédiaires de marché d'un permis restreint en courtage d'hypothèques, afin de permettre à ceux-ci de représenter les assureurs dont ils vendent déjà les produits financiers dans le domaine hypothécaire, et à l'obtention, par les détenteurs de permis de courtage immobilier, d'un permis restreint en valeurs mobilières portant essentiellement sur des biens immobiliers.

Pour les mêmes raisons, nous ne voyons pas l'utilité de permettre la présence d'intermédiaires immobiliers, lesquels n'ont pas de produits financiers à vendre, dans des cabinets multidisciplinaires dont l'existence même, au sens de la loi 134, est liée au fait qu'ils offrent au public d'acheter au même endroit toute une panoplie de produits financiers relativement normalisés.

Au niveau de la prohibition qui existe présentement d'exercer toute autre occupation ou profession, nous croyons que l'état actuel de la profession justifie que l'on maintienne pour quelques années le statu quo jusqu'à ce que l'évolution de la pratique du courtage immobilier et des normes d'accès et d'exercice de la profession permette une libéralisation sans compromettre la sécurité du public consommateur.

Le partage de rémunération entre détenteurs de permis au Québec ne suscite évidemment

pas de problème pour qui que ce soit. L'Association préconise toutefois d'étendre l'autorisation d'un tel partage à tout intermédiaire immobilier autorisé dans une juridiction hors du Québec.

Étant donné que les intermédiaires de marché ont des fonctions professionnelles tout à fait différentes de celles des intermédiaires immobiliers, nous ne voyons pas, par contre, l'utilité de permettre le partage réciproque de rémunération entre ces deux professions. Nous pourrions toutefois être favorables au partage avec d'autres personnes habilitées à agir comme intermédiaires immobiliers dans la mesure où ces personnes pourraient en faire autant quant à leur **propre** rémunération.

Pour ce qui est de la rémunération de référence, nous sommes d'avis qu'il n'y a pas lieu de la permettre, puisque à notre avis, il est virtuellement impossible de la distinguer d'un partage de rémunération et que cette forme de rémunération ne risquerait que de devenir une façon aisée de contourner la loi.

La spécialisation est à l'ordre du jour dans plusieurs professions et la nôtre ne **saurait** y échapper. L'Association soutient une approche qui vise à reconnaître et baliser l'existence de différentes spécialités dans le domaine du courtage immobilier. À ce titre, notons qu'en plus des spécialités habituellement reconnues dans notre domaine, notre comité en est venu à considérer que la gestion d'une succursale ou d'un cabinet de courtage immobilier devrait constituer l'une de ces spécialités. Toutefois, nous ne croyons pas qu'il soit nécessaire, de façon générale, de réserver l'exercice du courtage immobilier dans un domaine donné aux seuls spécialistes, ce qui rendrait difficile l'accès à de tels services dans certaines régions. Nous favorisons plutôt l'attribution du titre de spécialiste dans un domaine donné aux personnes rencontrant certains critères de compétence.

Enfin, nous aimerions souligner nos préoccupations en ce qui a trait à la préservation des droits acquis par ceux qui se sont déjà, au fil du temps et de l'expérience, qualifiés comme spécialistes dans un domaine particulier. L'Association tient à souligner son appui sans réserve aux dispositions de l'énoncé relatives à la divulgation de tout conflit d'intérêts direct ou indirect. Nous croyons fermement qu'il faille établir des mesures pénales et disciplinaires exemplaires et même instaurer en faveur du consommateur un droit de résolution en faveur d'une divulgation complète par un intermédiaire immobilier impliqué comme partie prenante dans une transaction. Nous appuyons, par ailleurs, le besoin d'accorder à l'organisme le pouvoir de baliser les activités de nature spéculative qu'un détenteur de permis pourrait entreprendre afin d'éviter tout malentendu ou toute **ambiguïté** à ce sujet.

Enfin, la confiance témoignée par les clients envers les intermédiaires immobiliers ne doit jamais être trahie, et l'Association est donc

d'accord sur le besoin d'inscrire et de cerner dans la loi l'obligation de confidentialité par les détenteurs de permis.

Une voix: Merci, M. Cayer.

M. Depelteau: Je ne pourrais que conclure en disant que nous sommes pleinement en accord avec l'objectif de Mme la ministre de responsabiliser le milieu sur la base des principes d'**autoréglementation**, d'autogestion et d'autodiscipline. Nous avons émis certaines réserves par rapport à certains aspects de la vision du courtage immobilier, élaborés dans le document, de façon à pousser plus loin la réflexion. De plus, nous avons constaté que plusieurs sujets n'étaient pas abordés dans le document de consultation, par exemple la définition de ce qui constitue un acte de courtage, un bien immobilier ou une personne habilitée autre qu'un détenteur de permis ou encore une place d'affaires ou succursale. Nous nous permettons, en tant qu'organisme représentant la profession au niveau provincial mais aussi en tant qu'association apte à jouer pleinement le rôle d'organisme d'autogestion et d'autoréglementation de la profession, d'offrir notre entière collaboration dans les prochaines étapes du processus d'élaboration de la nouvelle loi qui régira le courtage immobilier dans le meilleur intérêt du public.

Au nom de l'Association et de tous ses membres, je remercie Mme Robic pour son document de consultation qui s'est avéré un précieux outil de réflexion ainsi que les membres de la commission de nous avoir donné cette occasion d'exprimer nos commentaires et surtout notre vision de l'exercice du courtage immobilier. À ce stade-ci, nous sommes prêts à répondre à vos questions. Merci encore.

Le Président (M. Farrah): Alors merci, M. Depelteau. Sans plus tarder nous allons poursuivre, dans la deuxième partie, nos échanges avec les parlementaires. Je rappelle la règle qui est de 20 minutes pour le parti ministériel et 20 minutes pour le parti de l'Opposition et jusqu'à un maximum de 10 minutes par intervention, et on alternera aussi entre l'Opposition et le gouvernement. Alors, sans plus **tarder**, Mme la ministre.

Mme Robic: Merci, M. le Président. Avant d'aller à des questions j'aimerais peut-être vous présenter les gens qui m'accompagnent. À ma droite, Réal Martel, le surintendant du courtage immobilier et, à ma gauche, Paul Jolicoeur, mon attaché politique responsable du dossier au cabinet. Je voudrais vous remercier de votre présence et vous remercier aussi de la qualité de votre document que vous nous avez présenté.

M. le Président, il est bien sûr qu'avec l'expérience que j'ai dans l'immeuble, j'aurais sans doute pu aller directement à un projet de

loi et répondre moi-même à ces 12 questions que j'ai posées. Mais je pense que, M. Depelteau l'a bien dit, je voulais que ce document soit un outil de réflexion. La consultation publique que je fais aujourd'hui, je pense qu'elle est fort importante. Vous voyez l'intérêt que nous avons suscité grâce à cette consultation. Je voudrais que le projet de loi reflète les besoins de l'industrie d'aujourd'hui. Donc, malgré mon expérience, je crois qu'il y a eu une évolution dans le domaine de l'immobilier, et, pour que je puisse préparer un projet de loi qui réponde bien aux attentes et du public et de l'industrie, j'ai donné cette opportunité aux groupes de faire une réflexion et non pas seulement de venir critiquer un projet de loi. Je m'attends à ce que je puisse présenter un projet de loi qui rencontrera l'assentiment de la majorité des intervenants.

M. le Président, l'Association de l'immeuble nous présente un mémoire qui, certainement, va nous aider à préparer un projet de loi adéquat. Je voudrais vous poser une question. Vous dites, à plusieurs reprises, que l'Association de l'immeuble du Québec devrait devenir l'organisme d'autoréglementation. Votre Association porte présentement deux chapeaux: celui de la protection du consommateur et celui de la défense des droits économiques des membres. Vous devrez, et vous l'avez mentionné vous-mêmes, modifier vos structures et vos liens avec l'industrie. Comment voyez-vous ces changements-là? Voyez-vous un problème à vous réajuster dans une nouvelle structure?

Le Président (M. Farrah): M. Depelteau ou M. Cayer.

Une voix: M. Cayer.

Le Président (M. Farrah): M. Cayer, la parole est à vous.

M. Cayer: Pas vraiment puisque, depuis déjà six ou sept années, l'Association de l'immeuble du Québec, un peu à l'instigation, d'ailleurs, de l'appareil gouvernemental à l'époque, s'est dotée des outils nécessaires pour justement réglementer la profession, au point même où il pourrait y avoir une certaine redondance avec l'existence ou les services assurés par le Service du courtage immobilier.

Donc, non, Mme la ministre, l'Association de l'immeuble du Québec, de par sa structure, les outils et les ressources dont elle s'est dotée au fil des années, ne voit pas du tout de problème à assumer ce rôle qui est tout simplement une extension du rôle dont elle s'est dotée depuis quelques années.

Mme Robic: Comment le milieu réagirait-il à ce genre de structure nouvelle pour l'Association qui deviendrait l'organisme d'autoréglementation? Est-ce que vous avez consulté le milieu avant de

préparer votre mémoire?

M. Depelteau: Le milieu a été consulté à deux reprises déjà. Au niveau de la consultation, il s'est agi des représentants des différents courtiers ainsi que des différentes chambres immobilières du Québec, les 13 chambres immobilières du Québec, une première fois dans le cadre du document de consultation de la ministre et, une deuxième fois, dans le cadre du mémoire que nous avons présenté. Cette consultation s'est faite d'une façon tout à fait intéressante au niveau du déroulement du dossier.

En ce qui a trait à la dualité, si on veut, de protéger le public tout en représentant les intérêts commerciaux des membres, il est entendu que l'Association, qui regroupe maintenant certaines chambres, aurait à changer de statut ou à évoluer et que les chambres immobilières locales seraient, évidemment, d'une façon plus spécialisée, représentantes des droits commerciaux des membres. Est-ce que ça répond à la question?

M. Cayer: Si je peux me permettre de compléter, Mme la ministre, il est important de souligner que l'Association de l'immeuble du Québec telle qu'elle existe aujourd'hui et, en fait, la Corporation des courtiers en immeuble, qui est l'ancien nom de l'Association de l'immeuble du Québec, ont été créées avec cet objectif d'assumer éventuellement la fonction d'autogestion et d'autoréglementation de la profession. D'ailleurs, je soulignerais que, dans le courant des années soixante-dix, l'association avait soumis à l'Office des professions un mémoire demandant d'être incorporée sous forme de corporation professionnelle et que cette corporation professionnelle assume la personnalité juridique de l'Association actuelle.

Ce débat, si on veut, existe depuis de très nombreuses années. Les consultations qui ont été faites tout récemment ont été faites à la lumière particulière du document que vous aviez déposé à la commission.

Mme Robic: Vous avez touché tout à l'heure, dans votre énoncé, au rôle que vous réservez aux chambres d'immeuble. Vous avez parlé de conciliation et d'arbitrage et, en même temps, vous avez dit: Ça pourrait être également le rôle de l'organisme d'autoréglementation. Là, il pourrait y avoir, à un moment donné, une jonction. J'aimerais que vous élaboriez un peu là-dessus.

M. Cayer: Oui, il faut d'abord se rappeler que le processus de conciliation et d'arbitrage est un processus en vertu duquel deux parties qui ont un différend s'entendent pour le faire arbitrer par une, deux ou trois autres personnes. Le mode de fonctionnement actuel de l'Association, à ce sujet, a été d'instaurer un processus

plus détaillé, si on veut, mais qui correspond très exactement à ce qui est prévu au Code de procédure civile en matière d'arbitrage.
(15 h 30)

Donc, les chambres immobilières déjà, **présentement**, se chargent de faire l'arbitrage entre deux membres. De par la nature même de l'arbitrage, les parties s'entendent pour que la décision arbitrale ne soit pas contestable si, évidemment, tout le processus a été respecté. Donc, rien n'empêcherait qu'un arbitrage puisse se faire au niveau des chambres immobilières, et, dans ce cas, évidemment, l'organisme ne pourrait pas intervenir à nouveau, puisqu'il n'y a pas de décision appellable, si on veut, à n'importe quelle instance de l'arbitrage.

Mme Robic: Mais, la déontologie appartiendrait à l'organisme d'autoréglementation et dans un code d'arbitrage, n'y a-t-il pas également un aspect déontologique là?

M. Cayer: Il arrive, effectivement, dans des situations d'arbitrage de comptes entre deux courtiers qu'il y ait des composantes qui sont un peu d'une nature déontologique ou disciplinaire. Par exemple, un **courtier** qui aurait fait un geste qui serait contraire à la déontologie pour s'approprier la rémunération d'un autre courtier. Toutefois, il existe aussi des circonstances où il n'y a pas de composantes déontologiques à une situation d'arbitrage et que ça ne repose que sur une ambiguïté tout simplement d'une entente non écrite.

La façon dont notre Association, en collaboration avec les chambres immobilières, traite ce type de sujet jusqu'à maintenant, c'est que, s'il y a matière à arbitrage d'un différend, c'est-à-dire l'aspect monétaire plus souvent qu'autrement, c'est traité de façon tout à fait distincte d'un différend qui peut se situer au niveau de la déontologie ou de la discipline. Quelqu'un pourrait fort bien gagner sa cause, par exemple, en arbitrage et la perdre au niveau de la déontologie, tout simplement parce que ce qu'il a fait est la raison réelle pour laquelle la rémunération a été gagnée, mais que, par ailleurs, ce qu'il a fait est également contraire à la déontologie.

Une **des** raisons principales pour laquelle la déontologie et la discipline existent dans notre Association **présentement**, c'est que, s'il n'y a pas la possibilité d'arbitrer un différend entre deux personnes comme règle générale, ce différend va aboutir à une série d'actes contraires à la déontologie. Alors, c'est important donc que l'organisme puisse à la fois couvrir et l'un et l'autre d'une façon tout à fait courante.

Mme Robic: Alors, pour...

Le Président (M. Farrah): Merci, M. Cayer. Je m'excuse, Mme la ministre, vos premières...

Mme Robic: Oui, d'accord.

Le Président (M. Farrah): ...10 minutes sont terminées. Alors, vous avez une autre tranche de 10 minutes. On pourra revenir après par souci d'équité. Alors, M. le député de Labelle pour 10 minutes.

M. Léonard: Oui. Monsieur... pas M. Depelteau. En tout cas, MM. les représentants, merci, d'être venus. Moi, j'aurais une question à la base. Vous dites que la réforme est attendue depuis longtemps. Pourquoi faut-il une réforme à ce moment-ci?

M. Depelteau: Disons qu'au fil des années, l'Association a réussi, en instituant des procédures au niveau d'un code de déontologie, d'un syndicat et des processus d'arbitrage, à maintenir l'harmonie dans la profession. Ceci dit, il y a une limitation au niveau de ce que l'Association peut faire, en ce qui a trait à la pénalité maximale que l'Association peut exiger: c'est l'exclusion, exemple, d'un membre, ce qui ne lui enlève pas le droit de pratique. Alors, à ce moment-là, quelqu'un qui est exclu de l'Association pourrait, de toute façon, **continuer** à pratiquer. Alors, ce qui manque à l'Association dans les faits, c'est un cadre législatif pour pouvoir accentuer l'impact des **processus** disciplinaires qui ont été appliqués depuis quelques années.

M. Léonard: Là, si je comprends bien, vous me confessez impuissance. Mais, le problème, finalement, c'est que vous ne pouvez pas atteindre les récalcitrants. Il y en a beaucoup, des récalcitrants? Beaucoup?

M. Depelteau: Assez pour qu'au fil des années, l'Association se dote des processus dont je vous ai parlé.

M. Léonard: Au fond, quand on parle d'une réforme, c'est parce qu'il y a un malaise général. Là, vous parlez du problème que vous avez, vous, à faire une surveillance ou, en tout cas, à être efficace. Mais la question de fond, c'est **qu'il** y a des problèmes même chez l'ensemble des courtiers, si je comprends. C'est quoi?

Le Président (M. Farrah): Me Galardo.

M. Galardo (Pierre): M. le député, ce n'est pas seulement la réforme pour la déontologie ou la déontologie pour la réforme. Il ne faut pas se tromper. Après 28 ans d'un régime qui avait **été** pondus à l'époque, pour les réalités de l'époque, après avoir vu le développement économique, le développement des marchés... Mme la ministre a bien mentionné, par exemple, la franchise, le développement, donc, du marketing du produit. Ensuite, le fait que pendant, du moins, les

derniers huit ans, la profession s'est réellement prise en main et au lieu de réclamer une loi lui permettant de régir, elle a agi comme si elle était habilitée à le faire. Exemple: la déontologie.

La déontologie vient ici uniquement, toutefois, pour colorer le problème. On a donc prouvé supposément, depuis huit ans, que la réglementation, que la gestion pouvait se faire par l'intermédiaire et non pas par une loi ou un corps de fonctionnaires. Il y a des récalcitrants. Ils représentent mathématiquement 8 % de la profession. Mais même chez les courtiers et agents qui sont membres chez nous, lorsque le comité de discipline, en appel ou en première instance, condamne l'individu à 300 \$ d'amende, il faut vous replacer un peu... C'est une parodie, ce que je vais faire. C'est un peu comme si les Chevaliers de Colomb vous condamnaient à 300 \$ d'amende, parce que vous êtes Chevaliers de Colomb. Il faut placer ça dans le contexte.

Si vous ne voulez pas payer, vous n'êtes plus Chevalier de Colomb. Ce n'est pas bien utile au bout de ligne pour assurer une application déontologique sérieuse, continue et complète. Je pense que c'est ça au niveau de la déontologie. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que c'est aussi ajuster une réalité contemporaine à une béquille des années 1962. La béquille, maintenant, commence à ne plus avoir de bois, elle n'a plus de bout, elle n'a plus rien, là. Et c'est le temps qu'on agisse. La déontologie n'est qu'un portrait.

M. Léonard: Vous faites une distinction si Je comprends, elle est ténue, mais enfin, j'aimerais bien vous entendre là-dessus - de la promotion des intérêts des courtiers et la promotion du public. Et j'aimerais bien que vous précisiez, parce qu'au fond, vous dites: Dans la proposition de composition du conseil, il faut que ce soient des gens élus, choisis, parmi les membres de la profession. Alors, j'en conclus, à lire la composition du conseil que vous proposez, que ça va être surtout la protection des intérêts des courtiers. Puis pourtant, le premier objectif, c'est celui de la protection du public.

Je souligne en passant que, dans les ordres de professions, généralement, sur les conseils et sur les comités, il y a toujours des personnes de l'extérieur, et, parfois, en nombre important. J'aimerais vous entendre là-dessus.

M. Galardo: Nous avons effectivement plusieurs choix sur la composition. Premièrement, le mémoire, tel qu'il vous a été soumis. De plus, les commentaires de M. le président et de M. Cayer tantôt prévoient la possibilité que le gouvernement nomme un représentant ou des représentants. Je ne pense pas qu'on va s'arrêter sur le "un" ou "des", actuellement. On est tous à la veille de voir peut-être une loi, un projet de loi, qui a un cadre. Il n'y a pas d'objection du milieu à ce que des représentants du gouverne-

ment, "quote unquote", qui pourraient représenter soit un milieu économique, soit le consommateur, puissent prendre place à l'intérieur des structures de l'organisme.

Oui, il y a des corporations professionnelles auxquelles on a adjoint des représentants du public ou des représentants du gouvernement, toujours en infime minorité. Et je pense que, sans vouloir faire le procès de ma propre profession, leur apport peut être intéressant. Est-il significatif? Y a-t-il lieu de le réviser? On revient sur la question essentielle des professions d'aujourd'hui versus aussi la pensée des années 1969, 1970 et 1972.

Je ne veux pas revenir sur le passé. Mais je ne pense pas qu'on demande un comportement ou une situation moindre que ce que l'ensemble des autres corps de métier - que certains qualifient de professions - ont dans la province de Québec. Et je pense que si l'expérience nous donne quelque chose, que le public est mieux protégé par un ensemble de gens qui voient à leur intérêt, c'est vrai qu'il y a une "mixture" entre l'intérêt du consommateur et l'intérêt de l'intermédiaire. C'est parce que si le consommateur a confiance en l'intermédiaire, l'intermédiaire a plus de mandats, plus d'ouvrage, plus de possibilités de répondre. Donc, il y a une interrelation, une synergie - pour employer l'expression de tantôt - qui existe. Je pense que c'était la réflexion du comité à savoir que les intermédiaires, en se contrôlant eux-mêmes, s'aident eux-mêmes, mais, pour ce faire, ils doivent rassurer le public. Ils doivent s'assurer que le public leur porte confiance et je pense que vous allez voir, avec les jours qui viennent, avec les semaines qui viennent, que ce fameux public, chez nous, a reçu cette confiance. Il a été traité avec respect et il pense que ses droits sont protégés chez nous. Peut-être qu'il pense erronément que ses droits sont protégés parce qu'on est "quote unquote" comme des Chevaliers de Colomb, mais, ça, c'est une autre affaire.

Je pense qu'ils nous ont donné assez de confiance parce qu'on s'est assurés nous-mêmes d'inciter à la confiance. C'est ça, je pense, le système professionnel. C'est le professionnel qui décide pour lui, mais il sait fort bien que s'il acquiert la confiance, il peut continuer à professer en paix, sans l'intervention de l'État parce que tout le monde a confiance en lui. Je pense que c'est ça qu'on essaie de vous dire.

M. Léonard: Oui, mais il me semble que dans le cas du courtage immobilier, il y a quand même une situation un peu différente. Le vendeur donne un mandat de vendre à son courtier. Alors, le courtier veut vendre et le client qui est au bout, je me demande quelle est sa protection s'il se retrouve devant ce courtier uniquement. Il faudrait qu'il ait pratiquement, lui, un courtier qui a le mandat d'acheter. Donc, il faudrait qu'il soit pratiquement représenté par deux personnes.

Mais, en général, ce n'est pas comme ça que les choses se passent. Dans la grande majorité des cas, c'est un mandat de vendre et quelqu'un s'en va chercher ou veut aller acheter là où il y a un mandat de vendre. Il me semble que les courtiers sont plus enclins, en général, à protéger le vendeur que l'acheteur.

Ceci étant dit, peut-être que votre expérience est très différente et que vous pourrez démentir tout ça, je le souhaite bien. Mais enfin je ne vois pas qu'on fasse un lien aussi étroit que ça entre la protection du public et la défense des droits des intérêts des courtiers. Il me semble que la composition du conseil, à tout le moins lorsqu'il y a des plaintes, protège très efficacement le public. Dans ce cas-là, par exemple, on pourrait penser à la formation d'un conseil assez large parce qu'il s'agit de sommes importantes qui touchent l'avenir des gens. Dans le cas des biens immobiliers, on parle toujours de long terme, pratiquement, pour le citoyen ordinaire.

Le Président (M. Chagnon): Avez-vous des commentaires? Il vous reste à peine quelque 30 secondes, M. le député de Labelle, pour la fin de votre intervention avant que nous ne revenions.

M. Léonard: O.K. Ça va. On reviendra ou mon collègue reviendra commenter.

Le Président (M. Chagnon): Est-ce que vous avez un commentaire?

M. Léger (François): Si vous me le permettez, il y a eu discussion, finalement, entre les intérêts des membres de la profession et l'intérêt du public. On est tout à fait à l'aise avec les structures proposées par Mme la ministre et on ne voit pas de conflit. On n'en voit pas, d'une part, parce qu'il est dans notre intention de déléguer les intérêts commerciaux des membres, et on les délègue aux chambres immobilières. Comme les membres de l'Association le mentionnent, depuis huit ans, on s'est doté de structures, et les structures voulaient vraiment être mises en place pour protéger les intérêts du public parce qu'on croit fermement que la façon de faire avancer la profession, c'est en protégeant l'intérêt du public. On est tout à fait à l'aise avec ça. C'est ce qu'on veut. Moi, pour un, comme courtier, mon plus gros souhait, c'est de faire en sorte qu'on ait des structures en place qui protègent bien le public, pour qu'on soit bien vus et qu'il utilise nos services. Si on regarde, finalement, au niveau de l'ordre des professions, c'est un peu une structure similaire qu'on recherche. On est d'accord avec l'idée qu'il y ait, en minorité, des représentants du gouvernement, mais on veut vraiment que l'organisme en question soit régi par des membres de notre profession. On est tout à fait à l'aise avec l'idée

que ces membres sont là pour l'intérêt du public.

Le Président (M. Chagnon): Je vous remercie, M. Léger. Mme la ministre.

Mme Robic: Oui, M. le Président. Je voudrais revenir là-dessus. Vous dites - et c'est très clair dans votre document - que, si vous deveniez l'organisme d'autoréglementation, vous laisseriez tomber le volet défense des droits des membres pour le confier aux chambres, si je vous ai bien compris, M. Cayer.

Quand vous décrivez le processus de conciliation et d'arbitrage, vous semblez conserver un lien entre les chambres et cet organisme d'autoréglementation. Je vois mal comment il peut y avoir un lien là et j'aimerais que vous le décriviez ce lien-là.

(15 h 45)

M. Cayer: D'abord, il est important de faire une petite distinction entre ce qui existe dans notre milieu et ce qui existe dans d'autres professions. Par exemple, il est rare de trouver chez les ingénieurs, chez les avocats et chez les notaires une interaction entre les professionnels avec partage éventuel de rémunération, comme il existe chez nous. Ça fait partie en fait de la vie de tous les jours des courtiers en immeubles. Parce que cette interaction existe et parce qu'il peut se présenter des différends entre les intermédiaires, il est important de pouvoir, dès le départ et à la racine, si on veut, arbitrer un différend qui existe entre ces gens-là. Maintenant, lorsqu'on dit arbitrer, on ne dit pas que l'organisme doit arbitrer, on dit que l'organisme devrait permettre d'établir une structure, une espèce... Par exemple, de la façon que ça fonctionne chez nous, l'Association de l'immeuble du Québec a établi un "pool" d'arbitres, de gens du milieu, qui ont été formés à identifier les composantes d'un problème, surtout en matière de différend relatif à un partage de rémunération et à trancher la question. Ce n'est jamais l'Association de l'immeuble du Québec qui le fait. L'Association de l'immeuble du Québec se contente de maintenir en place une procédure et d'offrir l'accès, si on veut, aux détenteurs de permis, qui sont membres chez nous, d'utiliser un tel service.

Nous croyons tout simplement qu'il y aurait lieu d'avoir un mécanisme universel simple et nous considérons définitivement que l'arbitrage représente ce mécanisme simple pour ce problème particulier à notre profession. Donc, que l'organisme mette en place un tel processus, un tel règlement, qu'en parallèle, il opère, si on veut, une espèce de tribunal d'arbitrage, pour nous, il n'y a pas de conflit avec la mission principale de l'organisme.

Le Président (M. Chagnon): Merci. Mme la ministre, est-ce que vous avez d'autres questions à poser?

Mme Robic: Oui. Dans cette nouvelle structure de l'industrie, quel rôle réservez-vous au gouvernement?

M. Cayer: Ça rejoint un peu ce que le député de Labelle mentionnait il y a quelques instants. Lorsqu'on a examiné les différentes solutions possibles, et je soulignais tantôt qu'on avait même envisagé la création d'une corporation professionnelle, on a toujours considéré qu'ultimement, au-delà de l'organisme d'autoréglementation, d'autogestion et d'autodiscipline, l'obligation de faire respecter un certain ordre dans le milieu du courtage immobilier revient au gouvernement. Alors, dans notre mémoire, nous soulignons le fait que l'on considère que le gouvernement devrait garder définitivement la main haute sur l'organisme d'autoréglementation, c'est-à-dire de s'assurer que l'organisme remplit adéquatement son rôle, que les règlements que cet organisme propose sont aptes à protéger adéquatement le public, et ainsi de suite.

Nous croyons d'ailleurs que le gouvernement et les représentants du gouvernement sont plus à même d'accomplir cette fonction que la présence de représentants du public, non pas qu'on soit contre le principe, comme le soulignait Me Galardo, mais il est assez difficile de trouver des représentants du public qui aient le temps et les ressources nécessaires pour vraiment s'impliquer et suivre ce qui existe dans notre profession. Nous croyons que la présence, par exemple, d'un représentant que nous identifions à l'origine comme un fonctionnaire qui est spécialisé dans le domaine et qui relèverait d'une quelconque autorité au sein du gouvernement serait la meilleure garantie, en dernier ressort, pour le public.

Le Président (M. Chagnon): Merci, M. Cayer. Mme la ministre.

Mme Robic: A la page 13 de votre mémoire, vous précisez que seule une personne physique devrait détenir un permis de courtier ou d'agent. C'est une modification majeure que vous proposez, et j'aimerais savoir, M. Cayer, ce qui arrive à votre ancienne maison... Ha, ha, ha!

Une voix: Ha, ha, ha!

Mme Robic:... quand vous faites ce genre de modification-là. J'aimerais ça que vous élaboriez un peu sur ce que ça veut dire.

M. Cayer: Il n'existe pas, comme tel, de contradiction. En fait, ce n'est pas une révolution qu'on préconise, il s'agit tout simplement d'une évolution. Pour nous, il est clair que le consommateur qui traite avec un intermédiaire immobilier devrait traiter avec une personne qui a la pleine capacité d'accomplir ses actes professionnels. Or, la situation, aujourd'hui, c'est que

ce n'est pas le cas. On n'a, depuis le début de l'existence de la Loi sur le courtage immobilier, attribué une capacité d'autonomie, si on veut, à accomplir les actes professionnels qu'au courtier, mais, en même temps, on exigeait de rencontrer certains critères d'ordre financier, administratif, et ainsi de suite, qui font que l'agent immobilier n'est pas une personne habilitée à accomplir ces actes professionnels. Nous croyons qu'il devrait l'être. Il y a plusieurs options possibles à ce niveau, et seules des discussions encore plus poussées sur le sujet nous permettront d'arriver à une structure plus précise à ce niveau. Mais il est clair que, fondamentalement, le consommateur doit avoir devant lui ou devant elle une personne qui a la pleine capacité d'accomplir ces actes professionnels, pas une personne dont le patron, quelque part, peut-être à plusieurs centaines de kilomètres a, lui ou elle, la capacité d'accomplir ces actes, seul.

Mme Robic: Vous n'êtes pas en train de me dire que vous voulez que chaque agent devienne un courtier, là? Ce n'est pas ça que vous me dites?

M. Depelteau: Quand on parle de responsabilisation...

Mme Robic: Ou c'est ça que vous êtes en train de me dire.

M. Depelteau:... la loi actuelle du courtage immobilier donne toute la responsabilité d'une transaction immobilière au courtier, et l'agent est un peu l'extension juridique du courtier. Alors, ce que l'Association propose, c'est de responsabiliser l'agent même dans ses fonctions d'agent, non pas de devenir courtier, mais de le responsabiliser dans ses fonctions d'agent de façon que le public traite avec une personne responsable de ses actes.

Mme Robic: Oui, mais...

Le Président (M. Chagnon): Vous vouliez ajouter...

M. Cayer: Vous savez, on peut s'empêtrer très facilement, à compter du moment où on essaie d'utiliser la terminologie qui existe aujourd'hui. Qu'on détermine, par exemple, que le niveau auquel une personne est habilitée à accomplir ces actes professionnels, c'est au niveau du courtier seulement, à ce moment-là, peut-être que oui, tout le monde devrait être un courtier après un certain temps. Si on détermine, par contre, que ça devrait être au niveau de l'agent, à ce moment-là, oui, il n'y a pas de problème avec ça non plus. Mais il faut clairement distinguer la capacité d'accomplir l'acte professionnel de la capacité ou du goût même d'exploiter une entreprise de courtage immobilier.

Et c'est là la distinction qu'on veut faire. On a présentement des agents qui sont des personnes qui sont à demi habilitées à accomplir des actes professionnels et ça représente la vaste majorité des détenteurs de permis. Nous préconisons que la majorité d'entre eux devraient avoir la pleine capacité d'accomplir leurs actes professionnels. Qu'on les appelle des agents, qu'on les appelle des courtiers, c'est finalement peu important. Ce qui est important, c'est que le consommateur ait devant lui une personne qui a la pleine capacité d'accomplir les actes que l'agent présentement accomplit pour elle.

Le Président (M. Chagnon): Merci. Mme la ministre, votre temps de parole est malheureusement écoulé pour vous et vous reviendrez un peu plus tard. Maintenant, j'ai le député de Bertrand qui signifiait son intention de vous questionner.

M. Beaulne: Merci, M. le Président. Un des objectifs qui est avancé dans le document de consultation, c'est d'améliorer la formation des agents. Une question qui me vient à l'esprit en écoutant les commentaires qui ont été faits de part et d'autre, c'est la suivante. En fonction des normes de qualification que vous voudriez introduire dans votre structure, combien d'agents, à l'heure actuelle, se qualifieraient par rapport aux normes disons plus accentuées que vous voudriez introduire?

M. Depelteau: Il est difficile de répondre à cette question dans le sens où les normes dont on parle, qui pourraient augmenter la compétence des membres, sont d'un ordre de contrôle. Exemple: Actuellement, un permis est émis suivant la réussite d'un cours, si on veut. Il n'y a pas d'examen d'entrée pour l'émission d'un permis, comme ça déjà été le cas. Alors, nous suggérons qu'un examen normalisé à travers la province puisse déterminer la compétence d'un détenteur de permis, d'une part, et on parle aussi d'introduire des normes de spécialité, qui ont trait à des spécialités, c'est-à-dire que quelqu'un puisse accéder à la profession, garder l'accès à la profession, d'une façon assez importante pour que les gens puissent y entrer, sauf qu'il y aurait des champs réservés à des spécialités. On devrait avoir un permis ou une spécialité ou une coche, si on veut, séparée à un permis pour faire certains types d'activités.

Je m'excuse, je demanderais à M. Cayer d'explicitier sur ce champ-là.

M. Cayer: J'aimerais préciser que l'objectif recherché ici n'est pas du tout de tenter de contourner l'accès ou l'exercice de la profession. Au contraire, les membres de notre comité, les membres de notre Association veulent responsabiliser au maximum chacun des niveaux d'intermédiaires, mais il est également important, comme d'ailleurs nous l'avions mentionné lors de

discussions privées avec Mme la ministre, de préserver l'accès à la profession à un niveau qui soit à la fois suffisant pour garantir une certaine qualité de service au public, tout en s'assurant que les gens qui atteignent ce niveau aient une incitation supplémentaire à acquérir des connaissances supplémentaires au-delà de cela.

Or, la situation actuelle n'est pas incitative à cet effet. Pourquoi? On est agent aujourd'hui, et la seule raison pour laquelle on vise à devenir courtier, c'est parce qu'on voudrait partir une entreprise de courtage immobilier. Ce qui fait que, parmi les détenteurs de permis d'agent, aujourd'hui, il y a environ 75 % des gens qui sont agents, peut-être depuis plus que trois ans, certains depuis vingt ans, et qui n'ont jamais eu l'incitation supplémentaire à acquérir des connaissances qui leur permettraient de mieux faire leur boulot.

Alors, nous préconisons donc, surtout par le biais de la spécialisation et de la formation continue, un objectif de rendre plus connaissant et plus compétent chacun des détenteurs de permis, de façon à ce que le public, en dernier ressort, soit mieux servi.

Le Président (M. Farrah): M. le député de Bertrand.

M. Beaulne: Disons que ça m'éclaire un peu, mais ça m'intrigue également, dans le sens où vous dites qu'il n'y a pas d'examen d'entrée. On parle d'incitatifs, on parle d'améliorer la qualification des agents pour mieux servir le public. À l'heure actuelle, êtes-vous en train de nous dire, jusqu'à un certain point, que les qualifications ou quels que soient les critères qui sont exigibles à l'heure actuelle sont insuffisants et qu'au fond, il y a plusieurs personnes qui fonctionnent dans le domaine et qui, si on resserrait les critères, n'y seraient pas?

M. Cayer: Je serais obligé de répondre un peu oui à cette question, à ce commentaire, pour la simple et bonne raison que, jusqu'en 1985, il a existé un examen normalisé d'accès à la profession. Depuis 1985, l'accès est déterminé par le fait qu'on a réussi ou non une série de cours, en fait, quelque 210 heures de cours dispensés par des Institutions d'enseignement. Par ailleurs, le programme même de ces cours n'est pas établi par la profession, n'est pas établi par le Service du courtage immobilier, il est établi par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Science qui, en fait, le délègue à un regroupement d'institutions d'enseignement qui dispensent ce cours. L'Association a, en tant que représentant de la profession, un mot à dire, c'est-à-dire qu'elle peut faire des suggestions, mais en dernier ressort, c'est l'ensemble de ces institutions qui décident ce qui est bon pour la profession. Le résultat de ceci, c'est que, depuis quelques années, plusieurs de nos membres, des

courtiers par exemple, des agents qui ont à traiter avec de nouveaux agents se plaignent d'avoir à traiter souvent, malheureusement trop souvent, avec des détenteurs de permis d'agent qui ne sont même pas capables de remplir, par exemple, une promesse d'achat. Or, c'est tout à fait inacceptable, considérant que c'est un document juridique, un document d'importance pour le consommateur qui traite avec cette personne.
(16 heures)

Nous préconisons, effectivement, comme le soulignait M. Depelteau, tantôt, qu'un examen d'entrée soit à nouveau instauré pour s'assurer que les gens, peu importe l'institution d'enseignement qu'ils auront choisie, auront un strict minimum de connaissances qu'on juge nécessaires à l'exercice de la profession. S'ils ne les ont pas, bien, ils peuvent reprendre le cours tout simplement. Ils pourront reprendre l'examen. On n'a jamais eu de difficulté à ce niveau. À une certaine époque les gens pouvaient se représenter à un examen, deux, trois fois dans la même année. Alors, pour nous, c'est important de rétablir cet examen au niveau de l'accès au niveau d'agents, si on veut. Quant à la formation continue, bien, elle est d'une importance capitale à tous les niveaux.

M. Beaulne: Ce cours-là, à l'heure actuelle, est-ce qu'il est donné au niveau du cégep, au niveau postsecondaire? Et qui poserait les questions de l'examen en question? Vous avez dit que c'est le ministère de l'Éducation qui désigne les cours, mais vous, comme intervenant dans la profession en tant que telle, suggérez-vous que ça serait vous qui devriez fixer les questions de l'examen plutôt que le ministère de l'Éducation?

M. Cayer: Oui. Pour la simple et bonne raison que la pratique du courtage immobilier évolue constamment. Des choses qu'on peut incorporer dans un programme au ministère de l'enseignement peuvent devenir désuètes très rapidement dans notre milieu. Notre profession considère que l'organisme d'autoréglementation devrait effectivement établir le questionnaire, administrer le questionnaire en question et déterminer si oui ou non la personne qui a suivi le cours a acquis les connaissances nécessaires minimales. C'est important de souligner que, dans le domaine des cours qui sont dispensés, il existe présentement entre 15 et 20 cégeps au Québec qui dispensent ce cours de temps à autre. Il existe également deux collèges privés - l'Association de l'Immeuble du Québec est un de ces deux collèges privés - et que, dans la plupart des institutions d'enseignement, c'est finalement le professeur de chaque cours, donc dans chaque classe, qui détermine la teneur des questions de son examen. Si un professeur est plus libéral, au sens classique du terme, les gens passeront plus facilement. S'il est plus conservateur, toujours au

sens classique du terme, il pourra effectivement limiter l'accès à la profession. Nous croyons qu'il devrait y avoir une certaine uniformité tout simplement, que ça ne devrait pas varier selon l'humeur ou le caractère de chaque professeur.

M. Beaulne: Au fond...

Le Président (M. Farrah): Brièvement, M. le député de Bertrand, il vous reste une minute.

M. Beaulne:... oui, au fond, finalement, ça revient un peu à la question qui a été posée tout à l'heure. Pourquoi ne pas songer à établir un code de la profession et un organisme professionnel comme ça existe dans d'autres secteurs d'activité?

M. Pigeon (François): Je pourrais peut-être répondre à ça. On y a pensé. En 1976, c'est moi qui ai fait la demande pour, à l'époque, la Corporation des courtiers en immeuble de la province de Québec, pour devenir une profession. Mais finalement, la réponse des gouvernements à l'époque a été qu'ils ne considéraient plus ce système-là déjà, d'accord, valable et qu'ils ne voulaient pas ouvrir ça à d'autres organismes. Et suite à ça, nécessairement avec le temps, on a décidé de prendre modèle sur ça. Aujourd'hui, pourquoi l'autoréglementation plutôt que le Code des professions? Bien, nous de l'Association de l'immeuble, on pense que peut-être que le Code des professions n'est pas aussi avancé que l'autoréglementation peut l'être et que c'est peut-être une structure beaucoup plus lourde que celle qu'on désire, et on se sentirait probablement plus confortables avec l'autoréglementation qu'avec le Code des professions.

Le Président (M. Farrah): Merci beaucoup. Malheureusement, c'est tout le temps dont nous disposons. Je pense qu'il y avait quand même des choses très intéressantes. On pourrait élaborer davantage, mais quand même, au nom des membres de la commission, je voudrais vous remercier pour l'excellence de votre présentation. Et sur ce, j'appelle l'autre groupe. Merci beaucoup.
Peut-être brièvement, Mme la ministre.

Mme Robic: Oui. M. le Président, c'était intéressant d'entendre le député de Labelle dire: Où est le problème encore une fois? Il m'a dit ça dans mon autre commission sur les assurances et il recommence encore avec cette commission-là. M. le Président, c'est une industrie qui est en pleine évolution, c'est une industrie qui est encore relativement jeune, qui s'est prise en main, et il est important de la moderniser et de lui donner un cadre législatif moderne. C'est ce que l'on tente de faire. Et je veux vous remercier, messieurs, de votre présentation. Votre mémoire va certainement nous permettre d'avoir un projet de loi moderne qui réponde aux besoins

non pas d'hier mais de demain. Merci beaucoup.

Le Président (M. Farrah): Merci, Mme la ministre. En conclusion, M. le député de Labelle.

M. Léonard: Oui, je voudrais remercier tous ceux qui sont venus ici et qui ont fait une excellente présentation. Je voudrais simplement dire qu'il est important de bien définir les problèmes, puisque, effectivement, si tout avait été bien défini, ils auraient probablement posé moins de questions et aurait donné plus de réponses. Je pense qu'il faut faire ça, ça fait partie du travail de la commission, vous l'avez très bien fait d'ailleurs, vous avez très bien répondu. Je pense qu'au cours de ces audiences, vous allez éclairer les membres de cette commission, y compris la ministre. Merci beaucoup.

Le Président (M. Farrah): Merci, messieurs. Sans plus tarder, j'invite l'autre organisme le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier à prendre place, s'il vous plaît.

Bonjour, mesdames, messieurs. Dans un premier temps, je demanderais au porte-parole du groupe de s'identifier et identifier également les membres qui vous accompagnent.

Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

M. Pigeon: Je suis François Pigeon, président du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier. À ma gauche, Mme Huguette St-Hilaire, vice-présidente, et, à ma droite, M. Damien St-Laurent, secrétaire du Fonds.

Le Président (M. Farrah): Merci beaucoup. Je vous rappelle également les règles de l'audition. Vous avez 20 minutes à votre disposition pour la présentation de votre mémoire et les membres de la commission en ont 40 réparties équitablement 20-20, pour poser des questions après. Alors, à vous la parole.

M. Pigeon: On vous remercie. On va respecter l'horaire de 20 minutes parce que, pour des raisons que vous êtes en mesure d'apprécier, le Fonds d'indemnisation a décidé de parler uniquement du Fonds d'indemnisation, de limiter son intervention. On remercie Mme la ministre de nous avoir consultés et on veut commencer en disant que le Fonds souscrit à l'institution d'un organisme d'autoréglementation et d'autodiscipline pouvant assurer la participation des professionnels du courtage immobilier à la détermination des normes d'accès et d'exercice de leur profession. La protection du public doit être assurée. Ainsi, les deux régimes actuels de garantie financière complémentaire, soit l'assurance-responsabilité professionnelle en matière civile et le Fonds d'indemnisation en matière de fraude et de détournement de fonds, doivent être maintenus.

Le Fonds doit demeurer une corporation distincte de l'organisme d'autoréglementation qui pourrait être créé. Le conseil d'administration du Fonds doit être composé de personnes de l'immobilier, du public et du gouvernement, toutes nommées par le gouvernement. Le conseil d'administration du Fonds doit être maintenu à sept personnes dont trois pour un mandat de deux ans, quatre pour un mandat de trois ans. Le Fonds doit pouvoir conclure, avec l'organisme d'autoréglementation, des ententes administratives pour faciliter la perception des cotisations. Le gouvernement doit pouvoir, par règlement, déterminer parmi les personnes qui sollicitent un permis ou un renouvellement lesquelles doivent payer une cotisation.

La loi doit stipuler qu'avant l'adoption par l'organisme d'autoréglementation d'un règlement portant sur les dépôts à être détenus en fidéicommis, sur la comptabilité desdits dépôts, reçus, registres et comptes relatifs aux opérations en fidéicommis, l'organisme d'autoréglementation doit soumettre au préalable ce projet de règlement au Fonds d'indemnisation du courtage pour avis. Le statu quo doit être maintenu quant à l'objet des réclamations qui peuvent être adressées au Fonds. Le Fonds, suite à une réclamation, doit être habilité à exiger de l'organisme d'autoréglementation d'effectuer une enquête sur les faits reliés à cette réclamation et de lui transmettre une copie du rapport.

Outre l'appui de principe du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier au projet de création d'un organisme d'autoréglementation, d'autogestion et d'autodiscipline, les membres du conseil d'administration du Fonds tiennent à formuler aux membres de cette commission parlementaire les recommandations suivantes:

que le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier demeure une corporation distincte de l'organisme d'autoréglementation;

que le conseil d'administration du Fonds soit composé de personnes du courtage immobilier, du public, du gouvernement et toutes nommées par le gouvernement,

que le conseil d'administration soit maintenu à sept personnes dont trois pour un mandat de deux ans, quatre pour un mandat de trois ans;

que le Fonds puisse conclure avec l'organisme d'autoréglementation des ententes administratives pour faciliter la perception des cotisations;

que le gouvernement puisse, par règlement, déterminer parmi les personnes qui sollicitent un permis ou le renouvellement lesquelles doivent payer une cotisation;

que la loi stipule qu'avant l'adoption par l'organisme d'autoréglementation d'un règlement portant sur les dépôts à être détenus en fidéicommis sur la comptabilité desdits dépôts, reçus, registres et comptes, l'organisme d'autoréglementation doit soumettre au préalable ce projet de règlement au Fonds d'indemnisation du courtage

immobilier.

que le statu quo soit maintenu quant à l'objet des réclamations qui peuvent être adressées au Fonds;

que le Fonds suite à une réclamation soit habilitée à exiger de l'organisme d'autoréglementation d'effectuer une enquête sur les faits reliés à cette réclamation et de lui transmettre une copie du rapport.

Le Fonds profite de l'occasion pour informer le gouvernement qu'il recommande la révision du montant de l'indemnité maximale payable à un réclamant. La loi actuelle permet au gouvernement de fixer, par règlement, le montant de l'indemnité maximale. Par son règlement du mois de décembre 1988, ce montant a été fixé à 10 000 \$ par réclamation. À cette période le Fonds ne détenait aucun sou. Après deux ans d'opération, au 31 janvier 1991 le Fonds détenait environ 900 000 \$. Compte tenu de la situation financière favorable du Fonds, nous sommes en mesure de proposer que le montant de l'indemnité maximale soit porté à 15 000 \$ par réclamation tant pour un cas de fraude ou d'opération malhonnête que pour un détournement de fonds. Le règlement pourrait même spécifier que ce montant est indexé annuellement à une date déterminée, en fonction de l'indice des prix à la consommation. Ainsi le public serait mieux protégé et le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier n'aurait pas à soumettre chaque année un projet de modification du règlement sur le Fonds pour adoption par le gouvernement. Merci.

Le Président (M. Farrah): Alors, merci M. Pigeon. Mme la ministre pour vos premières 10 minutes, à vous la parole.

Mme Robic: Merci, M. le Président. M. Pigeon, madame, messieurs, bienvenue à cette table. Le Fonds a maintenant un an d'existence. On vous remercie de nous éclairer un peu sur le rôle que ce Fonds doit jouer. Le Fonds a été créé pour prévoir la protection du public au niveau du compte en fidéicommis, mais également au niveau de la possibilité de fraude. J'aimerais que vous nous donniez des exemples de fraude et que vous nous disiez depuis un an s'il y en a eu beaucoup de ces réclamations, quel genre de réclamations qui ont été portées à votre attention et auxquelles on pourrait faire face?

Le Président (M. Farrah): M. Pigeon..

M. Pigeon: Le Fonds, présentement, n'a pas reçu de réclamations qui ont été jugées valables, c'est-à-dire qui s'appliquaient à l'objectif de base qui est le détournement de fonds. L'un des rôles que s'est donné le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier, c'était de faire savoir aux courtiers en immeubles qui détiennent ces sommes-là, que détourner des fonds c'était de la

fraude et ça ne s'effaçait pas par une faillite. Le Service du courtage immobilier nous a bien aidé à cet effet-là. Présentement, on peut dire qu'on n'a pas de réclamations qu'on a acceptées. Il y a eu nécessairement des réclamations qu'on a refusées parce que le Fonds d'indemnisation protège les sommes déposées chez un courtier. Donc, si le dépôt avait été fait à un propriétaire vendeur... Enfin, il peut y avoir une multitude de cas où les gens qui n'opèrent pas dans le cadre de la loi ne seraient pas protégés.

Pour ce qui est des cas de fraude, le Fonds d'indemnisation mentionne clairement qu'un cas de fraude serait payé par le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier après l'obtention d'un jugement, c'est-à-dire s'il y a eu une preuve de fraude. Et on sait que c'est quand même quelque chose qui serait long. Nécessairement, de quelle façon un client peut-il être fraudé par un agent immobilier? Que ce soit par un acte malhonnête, en fait, je pense que toute la question des conflits d'intérêts pourrait s'appliquer dans ça. L'agent d'immeubles qui achète pour lui-même à un prix inférieur à la valeur marchande, ça pourrait être interprété comme un acte malhonnête si la preuve en était faite.

(16 h 15)

Mme Robic: Vous proposez que le plafond de 10 000 \$, qui est présentement en force pour couvrir les cas de fraude, soit relevé à 15 000 \$. Est-ce que vous jugez que c'est suffisant pour rencontrer... Je sais que pour les dépôts en fidéicommis, je crois, ce serait suffisant, mais, pour les autres genres de fraude, est-ce que vous calculez que c'est suffisant?

M. Pigeon: Notre expérience n'est pas vaste dans ça. Le problème présentement, c'est qu'on en est venus à la conclusion que c'est extrêmement difficile de faire une différence. Un détournement, pour nous, c'est une forme de fraude. Alors, si on voulait dire: Dans certains cas, ça va être 25 000 \$, dans d'autres cas, ça va être 10 000 \$, on trouverait ça extrêmement difficile.

L'objectif premier du Fonds était quand même de protéger les dépôts en fidéicommis, et on a constaté qu'il y avait de plus en plus de dépôts importants. Ça suit l'inflation, et les gens veulent être de mieux en mieux garantis. Donc, on croit que 15 000 \$ seraient plus aptes à protéger le public aujourd'hui. Et, nécessairement, pour ce qui est de la fraude, on est sur du terrain vraiment inconnu. On n'a pas eu de réclamations, alors on s'est dit qu'on croit qu'il est préférable, pour le moment, de ne pas faire de distinction parce que, vous le savez, la fraude, ça peut être un cas, mais ça pourrait être une multitude, ça pourrait être une chaîne de cas. Ici, il faut quand même penser que le montant de 15 000 \$, c'est par opération immobilière. Il n'y a pas de plafond à ça. On ne

peut pas dire qu'on va partager, que ça va être 1 000 000 \$ ou 300 000 \$. S'il manquait de l'argent dans le Fonds, on ferait un appel à tous, mais s'il y avait 150 réclamations de 15 000 \$, on serait obligés de les payer.

Mme Robic: Certains nous ont proposé d'élargir la responsabilité du Fonds, d'inclure d'autres types de réclamations. Vous nous avez dit tout à l'heure que vous vouliez le statu quo à ce niveau-là. Pourriez-vous élaborer un peu là-dessus?

M. Pigeon: Oui. Disons que, présentement, le rôle du Fonds est de protéger les sommes d'argent en **fidéicommiss** et la fraude. On croit que c'est le but premier pour lequel il a été créé et qu'à partir de ça, on a dit lorsqu'on l'a créé: On va se servir d'un effort financier des gens de l'immobilier équivalent au bon de cautionnement qui était payé à l'époque, qui donnait très peu de garanties. Alors, nous, au Fonds d'**indemnisation**, on croit, présentement, que l'objectif de protéger les fonds en **fidéicommiss** et la fraude est atteint et on voudrait éventuellement libérer les gens qui ont déjà payé pour le Fonds, de payer une cotisation annuelle. Alors, dans ce sens-là, on se dit: Le Fonds fonctionne bien, et, dans les différentes suggestions qui ont été faites pour élargir le Fonds, on croit peut-être que c'est d'autres genres de fonds qui devraient exister, mais que celui-là est quand même pour l'argent en **fidéicommiss**, c'est une priorité, et la fraude, et on ne désire pas, pour le moment, mêler d'autre chose à ça.

Mme Robic: Vous proposez que le Fonds demeure un organisme distinct de l'organisme d'**autoréglementation**. Vous ne l'avez pas mentionné dans votre document, mais est-ce que vous vous verriez confier l'attribution de responsabilités additionnelles, par exemple, l'inspection des comptes en **fidéicommiss**, les enquêtes, etc.?

M. Pigeon: Nécessairement, à l'heure actuelle, le Fonds d'indemnisation n'a pas de personnel permanent. On n'a pas voulu faire de doublement. On a fait des ententes avec le Service du courtage immobilier pour faire en sorte qu'on soit informé. Il émet les permis et contrôle les détournements de fonds. On dit: Eh bien, ceux qui font ça, on aimerait être consulté, donner notre avis sur la façon dont tout ça devrait fonctionner, mais on ne croit pas qu'on devrait faire un doublement. Si, présentement, on voulait nous donner cette responsabilité, il faudrait l'ôter à d'autres, et on s'est dit que c'est peut-être difficile. Si on nous donne des responsabilités, il faudrait nous en donner assez pour qu'on ait une structure et un personnel permanent, et, à ce moment-là, disons, avec des cotisations ajustées en conséquence. Nous autres on dit: On est confortables dans la position

d'aujourd'hui. Si on nous demande de faire plus, ça sera une révision globale parce que, si vous regardez les états financiers du fonds, vous allez vous apercevoir que le fonds opère avec des dépenses qui sont autour de 25 000 \$ par année. Alors, c'est peut-être ça, la beauté. Ça a permis de ramasser l'argent qui allait aux compagnies d'assurances et de le mettre pour une sécurité pour le public.

Prendre le mandat des autres, eh bien, nécessairement, disons que, s'il y a des gens qui pensent qu'on peut faire mieux, on se penchera sur ça, mais présentement on n'avait pas la volonté de créer une structure administrative inutile.

Mme Robic: Ça va, M. le Président.

Le Président (M. Farrah): Ça va, Mme la ministre. M. le député de Labelle.

M. Léonard: Oui, M. le Président. Madame, messieurs, je regarde et je trouve que vous êtes jeunes relativement, puisque vous êtes en opération depuis un an. C'est ça que je comprends. Mais la loi qui a créé notre organisme a été **passée** en 1984.

M. Pigeon: La loi est passée...

M. Léonard: 1984.

M. Pigeon: ...en 1986, si je ne me trompe pas, en tout cas. Mais on a été deux ans sans pouvoir opérer parce qu'il faut se rappeler qu'à l'époque, les limites qu'on voulait imposer, lorsque le Fonds a déposé ses règlements et voulait avoir une limite de 10 000 \$ par opération immobilière, c'était la période où les limites du Barreau étaient contestées. Et on a été obligés d'obtenir une modification à notre loi de base avant d'entrer en opération. C'est ce qui a retardé.

M. Léonard: Ah bon! C'est parce que là c'est un Fonds qui n'est pas d'assurance, parce que ce qui est couvert par l'assurance, donc, au plan civil, de responsabilité civile, c'est l'assurance-responsabilité qui couvre.

M. Pigeon: L'assurance-responsabilité professionnelle, c'est complètement différent de ça.

M. Léonard: Ça va.

M. Pigeon: Ça assure les erreurs et les omissions.

M. Léonard: Alors, vous, c'est dans le cas de détournement, fraude. Donc, on fait face à l'application du Code criminel.

M. Pigeon: Oui. Mais principalement, on sait

qu'avec chaque transaction Immobilière, il est recommandable pour la protection du propriétaire vendeur qu'il y ait un dépôt qui soit fait pour garantir la transaction, surtout lorsqu'il y a un délai long entre la signature de l'avant-contrat et du contrat notarié. Ces sommes, qui sont souvent le comptant que la personne a à disposition, on voulait que ce soit entièrement protégé. Quand on parle de détournement de fonds, oui c'est évident que ça implique qu'un courtier se sert de cet argent-là temporairement et qu'à un moment donné, il n'a plus la capacité financière de le remettre.

C'est déjà arrivé en 1976 où des gens du public ont perdu de l'argent. Ça existe. Si vous regardez les autres fonds en Amérique, vous vous apercevez qu'il y a eu des problèmes et qu'il y a eu des réclamations. C'est très peu fréquent, mais ça arrive, et quand ça arrive, c'est normal qu'il y ait un montant pour compenser ça.

M. Léonard: Donc, d'où le cautionnement. Bon. Maintenant, à la page 15 de votre mémoire, pour corriger la lacune, l'absence de pouvoir, dites-vous, de la part du Fonds de faire des enquêtes, vous proposez "que la future loi accorde au Fonds le pouvoir d'exiger de l'organisme d'autoréglementation (...) une enquête et qu'un rapport lui soit remis..." Donc, c'est l'organisme d'autoréglementation qui fait l'enquête.

M. Pigeon: Comme c'est...

M. Léonard: Là, vous sortez, en pratique, de l'application du Code criminel parce que, en d'autres termes, vous seriez amenés à payer lorsqu'en vertu du Code criminel on pourrait prouver une fraude ou un détournement.

M. Pigeon: Cette enquête-là, pourquoi on dit que c'est l'organisme d'autoréglementation qui doit la faire, présentement, c'est le Service du courtage immobilier qui émet les permis, qui fait ce genre d'enquête-là et qui surveille les comptes en fidéicommis. Or, comme cette responsabilité-là va revenir à l'organisme d'autoréglementation, on sait qu'une enquête pour un détournement de fonds, c'est relativement facile de constater quand est-ce qu'il manque des fonds, et pour ça, nécessairement, on veut être capables de payer rapidement. Donc, il y a enquête présentement du gouvernement, il manque de l'argent, on paie le client. Il y a subrogation.

M. Léonard: O. K.

M. Pigeon: On voudrait que ça continue parce que la partie détournement de fonds n'est pas "judicialisée". On n'exige pas qu'il y ait une poursuite au criminel contre le courtier, enfin, etc. Simplement, ce que le Fonds demande, c'est

d'avoir la preuve que la personne avait déposé 15 000 \$ et que le courtier n'est pas capable de le remettre.

M. Léonard: Dans le passé - disons au cours des 20 ou 30 ans, dans un passé pas trop lointain quand même - y a-t-il eu plusieurs détournements de fonds, plusieurs cas de faillites de courtiers qui ont été dans l'incapacité de rembourser des fonds?

M. Pigeon: Disons qu'on peut tout au moins se rappeler, en 1976, le cas de Westgate, d'accord, qui a fait une faillite assez retentissante et où certains clients... A l'époque, moi, j'ai eu connaissance au moins d'un client qui avait perdu 8000 \$. Je pense que les pertes totales n'étaient pas énormes. Ça se chiffrait autour de 50 000 \$, mais seulement, disons que, ça, c'est un cas qui me vient à la mémoire. Il y a eu d'autres courtiers, par la suite, qui ont fait faillite, même récemment, en 1983, en 1985, mais seulement il ne manque pas nécessairement de l'argent dans le compte en fidéicommis et, dans certains cas, les comptes ont été renfloués tout simplement dans le but de ne pas perdre une image corporative, enfin, etc. Il y a peu de réclamations, mais le risque est toujours là quand même. Mais c'est pour ça qu'on vous demande aujourd'hui... On dit que dans le document, on voudrait... Si on nous laisse avec les mêmes responsabilités, on ne croit pas qu'il y ait lieu de continuer à cotiser les agents et les courtiers en immeubles de la façon qu'on le fait présentement parce qu'on pourrait accumuler de l'argent qui ne servirait jamais.

M. Léonard: Est-ce que vous prévoyez qu'il peut y avoir un certain nombre de difficultés compte tenu du ralentissement économique actuel?

M. Pigeon: C'est bien sûr...

M. Léonard: Ça fait un an que vous êtes en fonction, là.

M. Pigeon:... que, présentement, on surveille. Le rôle du Fonds est quand même de faire une certaine éducation. On voudrait que l'argent en fiducie, ce soit sacré partout et qu'il n'en manque jamais même dans le cas des faillites. Et, règle générale, c'est ce qui arrive. Des courtiers ferment ou font faillite et il ne manque pas d'argent dans le Fonds. Ça ne serait pas normal qu'on ait des réclamations régulièrement. Mais seulement, c'est bien sûr que, dans les périodes de ralentissement économique, c'est toujours plus dangereux.

M. Léonard: S'il y a eu 50 000 \$ - vous dites le total de Westgate en 1976 - sur 14 ans, est-ce que ça justifie la création d'un fonds

d'indemnisation. Est-ce qu'il y a un effet dissuasif aussi? L'existence même du Fonds d'indemnisation, est-ce que ça a un effet dissuasif sur l'ensemble des courtiers?

M. Pigeon: Non, ça n'a pas d'effet dissuasif. C'est que, avant ça, la loi prévoyait qu'on prenait un bon de cautionnement et le bon de cautionnement coûtait un certain prix. Et c'était uniquement des frais.

M. Léonard: Ah! Ils allaient aux compagnies d'assurances.

M. Pigeon: C'étaient des frais pour la compagnie d'assurances. Alors, on s'est dit: On sait que partout, dans tous les autres pays, ils ont des fonds, et puis, ça arrive de temps en temps qu'il y ait une réclamation. Le problème, c'est qu'on ne peut pas, au point de vue actuariel, le courtage immobilier... On a des compagnies qui ont un courtier, pas d'agent, et on a des compagnies qui ont un courtier et 1000 agents. Donc, si le problème survenait dans une entreprise de grande envergure, nécessairement, il faut quand même avoir un coussin intéressant parce qu'il pourrait manquer plusieurs montants de 15 000 \$. Mais seulement, ce risque-là n'arrivera peut-être jamais.

M. Léonard: Bon. O.K. Alors, dans un contexte de réforme, actuellement, vous continueriez d'exister...

M. Pigeon: Oui.

M. Léonard: Vous relèveriez directement du gouvernement? Sur le conseil d'administration, tous les membres sont nommés par le gouvernement?

M. Pigeon: Exact. Maintenant, quand on dit que les membres sont nommés par le gouvernement, il y en a trois qui proviennent du milieu de l'immobilier, et, dans la loi actuelle, c'est après consultation avec l'Association de l'immeuble du Québec. Là, nécessairement, quand on va tout changer, ce sera après consultation avec qui? Avec les chambres d'immeuble? La fédération des chambres à être créée? L'organisme d'autoréglementation? On pense que le milieu de l'immobilier doit être représenté, il l'est présentement, mais seulement, le public est également représenté sur ce conseil d'administration-là: trois du courtage, trois du public et un du gouvernement.

M. Léonard: En tout cas, tout le monde va souhaiter que vous n'ayez pas d'ouvrage.

M. Pigeon: Pourquoi pas? Merci.

Le Président (M. Farrah): Est-ce que ça va,

M. le député de Labelle? Mme la ministre.

Mme Robic: Oui, M. le Président. Merci. Dans votre document, vous remplacez la capacité financière minimum de 10 000 \$ par un cautionnement. Pourquoi?

M. Pigeon: Excusez, là. Pas dans le document. Vous me parlez de la capacité financière du...

Mme Robic: Oui.

M. Pigeon: C'est possible. Est-ce que c'est dans ce document-là?

Mme Robic: Non?

M. Pigeon: En tout cas, je peux quand même répondre à ça.

Mme Robic: Pardon? Ah! Je m'excuse, je m'excuse. Ce n'est pas dans celui-là, c'est dans un autre. C'est parce que vous portez plusieurs chapeaux.

M. Pigeon: Oui. Remarquez que je n'ai pas d'objection...

Mme Robic: C'est très bien, c'est très bien.

M. Pigeon: ...à répondre, mais vous aurez peut-être une autre occasion de me poser la question.

Mme Robic: C'est ça. Vous avez mentionné tout à l'heure qu'il faudrait peut-être changer la façon de fixer les cotisations. Voulez-vous élaborer là-dessus? Parce que, là, en ce moment, il y a des personnes qui ont payé pendant un an de temps le montant maximal. Comment est-ce qu'on pourrait être juste envers tout le monde si on changeait les cotisations et si on les diminuait? Il y avait des nouveaux qui arrivaient. J'aimerais ça que...

M. Pigeon: L'opinion des gens du Fonds d'indemnisation, c'est que le Fonds va avoir fait bientôt deux ans, et on sait que le permis d'agent immobilier est sur un cycle de deux ans. Donc, ça veut dire qu'au bout de deux ans d'existence, chaque agent immobilier aura payé ses 40 \$ au Fonds d'indemnisation. Pour ce qui est des courtiers, c'est une cotisation annuelle qui est de 90 \$. Au bout de deux ans, chaque courtier va avoir payé 180 \$. Notre rêve à nous autres, vu qu'on calcule que le montant qu'il y a dans le Fonds est suffisant pour couvrir le risque, serait d'arrêter les cotisations pour ceux qui ont déjà payé, c'est-à-dire de mettre une cotisation juste pour ceux qui entrent dans la profession. Or, on a été Informés qu'il y avait un aspect discriminatoire à ça, de dire: Les anciens

ne paieront pas et les nouveaux vont payer. Nous autres, on se dit: Les anciens, ils ont déjà payé, alors, on voudrait que ce soit une cotisation, à l'entrée, qui est suffisante. Et puis, s'il y avait un problème plus grand que ça, ce serait un appel à tous qui est prévu dans les règlements du Fonds. Mais pour faire ce qu'on veut faire, présentement, la loi nous permet de modifier les cotisations, mais ne nous permet pas de les abolir pour un groupe. Or, c'est pour ça qu'on demande une modification. Dans le fond, c'est dans le but d'être équitable envers tout le monde.

Mme Robic: Oui. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Farrah): Ça va, Mme la ministre?

Mme Robic: Ça va.

Le Président (M. Farrah): M. le député de Labelle.

M. Léonard: M. le Président, je lis les recommandations, ça m'a l'air empreint d'imagination, même plus que ce qu'il y a dans le document de la ministre, actuellement. Je pense que vous avez poussé l'application des orientations au bout. Alors, je pense que ça va, ça a l'air de se tenir. Je ne vous souhaite pas beaucoup de travail, le moins de travail possible.

M. Pigeon: Je vous remercie de l'attention que vous avez eue.

Le Président (M. Farrah): Merci, M. le député de Labelle. En guise de conclusion, Mme la ministre.

Mme Robic: Oui, M. le Président. On voit que mon document a permis une réflexion sérieuse. On vous remercie beaucoup de vous être présentés aujourd'hui et de nous avoir éclairés sur le rôle du Fonds. On vous félicite. Encore une fois, on a créé ce Fonds pour la protection du consommateur, mais on voit qu'on a une industrie sérieuse et qu'on n'a pas eu besoin de faire appel trop souvent à ce Fonds. Alors, on espère que ça va continuer et on vous remercie de votre présence.

Le Président (M. Farrah): Merci, Mme la ministre. M. le député de Labelle, en conclusion.

M. Léonard: Merci aussi. Je pense que c'est encore une institution relativement jeune, si je comprends bien, mais, quand même, je suppose qu'elle a été mise là parce qu'il y a eu des plaintes dans le passé auxquelles on voulait répondre. Je vais vous souhaiter bonne chance pour la poursuite de vos opérations.

M. Pigeon: Merci.

Le Président (M. Farrah): Alors, permettez-moi à mon tour de me joindre à mes deux collègues, au nom des membres de la commission, pour vous remercier pour votre mémoire et votre présence parmi nous. Et sur ce, bon retour. Merci beaucoup.

Alors, le prochain groupe que nous allons entendre, c'est la Chambre d'immeubles du Grand Montréal. Alors, on demanderait aux gens de l'organisme, aux gens concernés de vouloir se présenter, s'il vous plaît, sachant quand même que, normalement, le groupe devait passer à 17 heures. Alors, je ne sais pas si les gens sont arrivés.

Est-ce que vous auriez objection si on passait aux prochains, s'ils sont présents ici, et on pourra décaler?

M. Léonard: Est-ce que les gens de Québec sont là?

Le Président (M. Farrah): Est-ce que les gens de la Chambre d'immeubles de Québec sont ici?

Une voix: Oui.

Le Président (M. Farrah): O.K. Alors, on pourrait procéder avec...

Alors, on va suspendre quelques minutes, le temps que les gens de la Chambre d'immeubles arrivent.

(Suspension de la séance à 16 h 35)

(Reprise à 16 h 51)

Le Président (M. Farrah): À l'ordre, s'il vous plaît!

La commission du budget et de l'administration reprend ses travaux. Nous accueillons la Chambre Immobilière du Grand Montréal. On s'excuse pour les gens de Québec, tantôt, c'est qu'on voulait les passer avant les gens de Montréal, sauf que les gens de Montréal sont arrivés entre-temps. Alors, on va suivre l'horaire tel qu'il a été écrit initialement.

Alors, dans un premier temps, je demanderais aux gens de la Chambre immobilière du Grand Montréal de s'identifier, s'il vous plaît.

Chambre immobilière du Grand Montréal

M. Thibault (Bernard): Bernard Thibault, président de la Chambre immobilière du Grand Montréal.

M. Carignan (Gérard): Gérard Carignan, vice-président-directeur général.

Le Président (M. Farrah): Alors, on vous souhaite la bienvenue. Pour vous indiquer également que le temps qui est à votre disposition, c'est un maximum de 20 minutes pour votre exposé; ensuite, les parlementaires auront 40 minutes, 20 minutes pour chaque groupe parlementaire pour des fins de discussions, de questions et de réponses. Aussi, j'aimerais souligner aux membres de la commission que M. Thibault de la Chambre immobilière du Grand Montréal a déposé ici une révision de leur mémoire, une correction, alors, je demanderais au secrétaire d'en faire le dépôt aux membres de la commission.

Alors, sans plus tarder, nous allons vous écouter. M. Thibault.

M. Thibault: Merci. Je vais vous faire la lecture du mémoire qu'on vous a remis. M. le Président, membres de cette commission, nous désirons vous remercier de nous avoir donné l'opportunité de vous exposer notre point de vue concernant le projet de refonte de la Loi sur le courtage immobilier. Nous désirons remercier particulièrement la ministre déléguée aux Finances, Mme Louise Robic, de nous avoir invités dans le cadre des consultations en vue de l'élaboration du document de consultation intitulé "Le courtage immobilier", déposé à l'Assemblée nationale le 21 juin 1990.

Mission, valeurs et vision de la Chambre immobilière du Grand Montréal. La Chambre immobilière du Grand Montréal doit profiter de cette occasion qui lui est offerte pour faire connaître clairement sa raison d'être, exprimer les principes qui guident ses actions et dire ses grandes orientations, le tout tel qu'approuvé par le conseil d'administration de la Chambre le 11 septembre 1989.

Mission. La Chambre regroupe les courtiers et agents immobiliers oeuvrant dans la région de Montréal afin de leur fournir des services pour assurer la qualité de leur travail et pour défendre leurs intérêts. La Chambre assure le leadership de la protection et de la promotion du commerce de l'immeuble dans la région de Montréal. Elle constitue un réseau voué au développement professionnel de ses membres.

La Chambre est vouée à la mise en place de conditions qui favorisent des transactions équitables. Elle s'occupe de la transmission d'informations et de statistiques les plus pertinentes pour ses membres et le public en général. Son action est toute orientée vers la bonne renommée du membre comme conseiller en immobilier. Elle agit de telle manière à ce que le public se voie offrir des services de haute qualité par ses membres.

Valeurs. Dans la réalisation de ses activités, la Chambre poursuit certaines valeurs. Ce sont de grands principes ou des idées qui stimulent à l'action et qui assurent la cohérence entre ses différentes activités. Elles sont aussi un schéma

de référence auquel on peut s'attacher pour préciser des décisions. Premièrement, le rôle du professionnel de l'immeuble est essentiel au bon fonctionnement de l'économie de marché dans le secteur immobilier. Deuxièmement, la Chambre stimule le développement de nouvelles technologies. Troisièmement, la Chambre reconnaît et supporte la formation pertinente des membres. Quatrièmement, le code de déontologie doit être connu et respecté par les membres de la Chambre. Cinquièmement, la collaboration entre membres assure l'amélioration de la qualité. Sixièmement, la recherche et l'innovation des méthodes de travail et d'information contribuent à améliorer la compétence des membres. Septièmement, par la nature de son réseau de membres, la Chambre assume le développement de services de qualité. Huitièmement, dans l'économie de marché, la qualité du service est essentielle à la création d'un climat de confiance et au progrès économique. Neuvièmement, la compétence et l'intégrité du membre est garante d'une bonne transaction.

Vision. Sous cette tête de chapitre, la Chambre indique ses projets actuels et à long terme. Autrement dit, il s'agit de rêves réalisables formulés par l'exécutif en 1989. Ces projets sont en quelque sorte les grandes orientations: ce que la Chambre immobilière du Grand Montréal veut faire pour protéger une image performante et d'avant-garde, tant au niveau de ses membres qu'au niveau du public en général.

Pour atteindre ses objectifs, la Chambre immobilière du Grand Montréal a fait des modifications majeures à ses structures internes au niveau de la permanence à l'automne 1989. Elle a mis en chantier un immeuble qui offrira toutes les facilités physiques pour la poursuite de sa mission.

La Chambre vise à être perçue, d'ici une dizaine d'années, comme un modèle de chambre au Canada. Cette perception sera fondée sur la qualité et l'efficacité des services d'inscriptions multiples, l'éventail et l'efficacité de ses services de développement professionnel, la qualité et la pertinence de ses recherches et informations, statistiques ou autres, sur le marché de l'immeuble, la qualité de ses programmes de communication internes et externes.

L'appartenance et la participation des membres seront à un niveau enviable en comparaison avec les autres organisations professionnelles. Le nombre de transactions faites par l'entremise de ses membres augmentera de façon continue.

Chapitre 1. Dans le but de faciliter le suivi de notre présentation, nous exposerons nos commentaires et recommandations en respectant l'ordre des chapitres tels qu'ils sont discutés dans le document de consultation.

Comme vous l'avez mentionné tantôt, il y a eu des modifications qui ont été apportées et qu'on vous a remises il y a quelques instants. Au

fur et à mesure que je ferai la lecture, lorsqu'il y aura modification, je le spécifierai.

Le courtage immobilier au Québec. Sous ce chapitre, il est exact que l'exploitation du système d'interagences est un incitatif majeur pour les courtiers oeuvrant dans le secteur résidentiel à s'inscrire à la chambre d'immeuble du territoire choisi. Nous aimerions ajouter ici qu'un bon nombre de courtiers oeuvrant dans d'autres secteurs que le résidentiel sont aussi membre de la Chambre, et nous nous employons à développer graduellement des incitatifs pour encourager davantage ces courtiers à se joindre à la Chambre.

Pour ce qui est des autres rôles de la Chambre, nous aimerions vous référer à la partie du préambule qui traite de la mission, des valeurs et de la vision de la Chambre.

Pour ce qui est de l'Association de l'immeuble du Québec, nous souhaitons qu'elle soit un organisme réunissant, à titre de membres, les 13 chambres, mais, dans les faits, elle est un organisme réunissant les membres des chambres, et c'est là toute la différence. De par la structure actuelle de l'AIQ, il y a peu ou pas de consultation avec les chambres qui sont vraiment les institutions qui représentent le plus l'industrie du courtage à l'échelle régionale.

Chapitre 2. Révision des structures.

A. La structure actuelle. Nous n'avons aucun commentaire sur la structure actuelle sauf que le texte résume assez bien la situation.

B. Les principes de la structure proposée. Il nous semble évident qu'avec la structure proposée, l'avenir de l'AIQ est très précaire avec sa mission et sa structure actuelle, qu'elle devra faire place à une nouvelle régie dont la composition est abordée plus loin. Nous voyons là une sorte de fusion du Service du courtage immobilier et de l'Association de l'immeuble du Québec.

La suite logique serait que les chambres unissent leurs efforts en créant une fédération qui aurait comme mission de faire le lien avec l'Association canadienne de l'immeuble, d'encourager et de faciliter le développement des chambres locales.

Le dernier paragraphe se trouve à être modifié par ce qui suit. Droit de regard. Nous voulons que l'autogestion et le droit de regard du gouvernement devrait se limiter à s'assurer que le tout demeure à l'intérieur de la loi. Ce qui complète l'item B.
(17 heures)

C. L'organisme d'autoréglementation. L'approche exprimée nous plaît en général. Nous voyons également la base de membres des chambres élargie, n'étant pas seulement composée de courtiers et d'agents. L'article 3.6 des règlements de la Chambre immobilière du Grand Montréal se lit comme suit: "Membres affiliés: Les membres affiliés sont des personnes qui, bien que ne détenant pas de permis, sont particulière-

ment intéressées au commerce de l'immeuble et désirent poursuivre les objectifs de la Chambre."

Nous comptons plusieurs membres affiliés, comme des évaluateurs, certaines municipalités et autres organismes d'État. La dernière phrase est remplacée par la correction suivante. Préciser que la Chambre étudie la possibilité d'offrir certains services en élargissant la catégorie de ses membres affiliés.

D. La réglementation. Nous supportons entièrement cette section. Cependant, l'application de la procédure de conciliation et d'arbitrage serait réservée aux chambres. Québec et Montréal appliquent et gèrent le règlement d'arbitrage de l'Association de l'immeuble du Québec et les autres chambres devraient être encouragées et aidées à en faire autant.

E. La formation. Je vais vous lire le nouveau paragraphe. La formation. Ce n'est pas l'intention de la Chambre de s'ingérer dans les cours de formation de base. L'organisme d'autoréglementation devrait décider le contenu des cours de base et voir à l'accréditation d'institutions, tels les cégeps, les institutions privées et, possiblement, les chambres.

F. Le comité de discipline. De plus, dans le domaine de la déontologie, les plaintes de membres envers d'autres membres d'une même chambre devraient être traitées par la chambre locale. Il ne s'agit pas de réinventer la roue, mais d'adapter et d'appliquer ce qui se passe partout ailleurs en Amérique du Nord.

Le deuxième paragraphe est changé pour ce qui suit. Nous aimerions voir certains articles du code de déontologie, plus particulièrement au niveau des relations entre membres d'une même chambre, administrés et disposés par les chambres avec des pouvoirs de recommandation de sanctions au comité de discipline de l'organisme. Ça complète le chapitre 2.

Le chapitre 3. La pratique du courtage immobilier. L'énoncé de cette tête de chapitre nous convient et nous n'avons aucun commentaire à y faire.

A. La distinction courtier-agent. On a remplacé le paragraphe par la phrase qui suit. Oui, nous aimerions voir l'agent plus responsable de ses actes.

B. Prérequis au permis de courtier. Nous avons changé le paragraphe par ce qui suit. Inscrire possiblement un montant de base, lequel pourrait être augmenté selon l'évolution du courtier ou de l'entreprise.

C. Le cumul de permis. La phrase est changée par ce qui suit. On ne devrait plus permettre le cumul de permis, sauf que les intermédiaires immobiliers devraient pouvoir cumuler un permis restreint en courtage de valeurs mobilières, lequel leur permettrait d'agir à titre d'intermédiaire pour des valeurs mobilières portant essentiellement sur un bien immobilier.

D. Le franchisage. La phrase est changée pour ce qui suit. Non, nous ne sommes pas pour

ces modifications. Dans un premier temps, on avait mal interprété la position.

E. Les assurances. Pourquoi l'assurance-responsabilité ne devrait pas s'appliquer à tous les courtiers? Les détenteurs de permis de courtier, petits, moyens ou grands, devraient être traités en toute équité concernant la responsabilité professionnelle. Où tracer la ligne? Dans l'histoire du courtage immobilier, la taille de l'entreprise n'a pas toujours été garante de sa solvabilité.

F. Les dépôts et comptes en fidéicomis. Il y a beaucoup d'ambiguïtés à ce sujet qui peuvent entraîner certains abus. Nous répondons dans l'affirmative à votre question.

G. Le Fonds d'indemnisation. Oui, il y aurait lieu d'étendre la couverture de ce Fonds. Il pourrait, par exemple, couvrir les pertes subies par un autre courtier lorsqu'un courtier fait faillite. Il pourrait également couvrir les commissions payables à un agent lorsqu'un courtier est en mauvaise affaire. L'Association provinciale de l'Ontario gère un "Recovery Fund" qui semble fonctionner. Les modalités pourraient être étudiées, modifiées et améliorées. Le Fonds d'indemnisation actuel semble très bien se porter et pourrait certainement offrir une plus large couverture.

H. La rémunération. L'acte de courtage devrait être réservé aux détenteurs de permis seulement. Il nous semble que la commission de référence a sa place et qu'elle couvre le partage de commission avec d'autres intervenants, tels les notaires, les avocats, etc., surtout si nous acceptons le principe de spécialisation chez le courtier ou l'agent. (Voir chapitre suivant). Nous ne voyons pas la nécessité de divulguer une commission de référence. Toutefois, le partage de commission entre courtiers inscripteurs et vendeurs devrait être divulgué aux clients et consigné dans un registre à cet effet.

Chapitre 4. Les catégories de permis. Mettre en place un tel système de catégories de permis est un défi de taille, mais il s'impose non seulement pour la protection adéquate du public mais aussi pour assurer la noblesse du professionnel de l'immobilier et de son industrie. Une telle approche permettrait d'endiguer le flot d'abandons avant deux ans, voire quelques mois. Le nombre effarant d'agents de passage n'est pas de nature à rehausser la crédibilité de celui ou celle qui veut faire une carrière honnête et rentable économiquement du courtage immobilier. Le vrai professionnel est celui qui fait passer l'intérêt de son client avant le sien. Cette règle est absolue pour atteindre le professionnalisme dont nous rêvons depuis tant d'années. Sommes-nous toujours à la hauteur?

Chapitre 5. La divulgation de conflits d'intérêts. Il serait irresponsable de la part de la Chambre immobilière du Grand Montréal, laquelle compte près de 8000 membres, de ne pas supporter entièrement les énoncés de ce chapitre.

Conclusion. Votre conclusion est des plus pertinentes et nous pouvons vous assurer dès lors de la participation de la Chambre immobilière du Grand Montréal dans la mesure de ses moyens et de sa juridiction dans la réalisation de ce projet.

En terminant, nous tenons à remercier encore une fois, Mme la ministre déléguée aux Finances, Louise Robic, de nous avoir reçus en consultation, de nous avoir invités à présenter notre point de vue devant cette commission parlementaire. Respectueusement soumis ce 25e jour de septembre 1990.

Le Président (M. Farrah): Merci, M. Thibault, pour la présentation de votre mémoire. Sans plus tarder, Mme la ministre.

Mme Robic: Merci, M. le Président. Je voudrais vous remercier pour votre mémoire et vous féliciter. Vous vous construisez un édifice. Alors, vous allez être propriétaires. Vous croyez à ce que vous prêchez également, c'est très bien, mes félicitations!

Vous êtes d'accord pour la création d'un organisme d'autoréglementation. L'Association de l'immeuble du Québec qui a été le premier intervenant aujourd'hui nous a dit qu'elle se voyait dans ce rôle d'organisme d'autoréglementation. J'aimerais savoir de vous si vous seriez d'accord pour voir l'Association de l'immeuble du Québec se transformer en organisme d'autoréglementation. Et si c'était le cas, comment opéreraient les chambres? Quel rôle devrait-on donner aux chambres? Également, on aimerait peut-être que vous nous disiez quel rôle vous voyez le gouvernement jouer dans ces nouvelles structures.

M. Thibault: Je vais essayer de résumer un petit peu la position de la Chambre face à votre question. Premièrement, lorsque vous parlez si l'Association de l'immeuble du Québec pourrait bien jouer le rôle de la nouvelle structure, oui, on croit que l'Association se prêterait bien à ça, d'autant plus que plusieurs des services offerts à la clientèle à l'heure actuelle par l'Association se recoupent dans le projet de la nouvelle régie. Par contre, lorsque vous parlez du rôle des chambres, il est évident que si l'Association devient cette nouvelle régie, à ce moment-là, les chambres devront avoir une fédération ou un regroupement pour pouvoir s'échanger des services entre chambres afin de faciliter le travail de nos membres.

Il ne faut pas oublier que les gens sont libres d'adhérer aux chambres, et, dans la nouvelle régie, on croit que les membres devront toujours être libres d'adhérer aux chambres immobilières à travers le Québec. Dans la pratique des chambres, il y a le côté commercial qui est important et il y a les échanges d'inscriptions entre membres; ce côté-là devra rester

propre aux chambres.

Mme Robic: L'organisme d'autoréglementation aurait comme mission la protection du consommateur. Les chambres qui pourraient être regroupées sous une fédération auraient la défense des droits de leurs membres. Je vois M. Carignan qui me fait des signes. Élaborez, M. Carignan. Comment est-ce que vous voyez ça? M. le président, je m'excuse si... M. le président ou M. Carignan.

Le Président (M. Farrah): M. Carignan.

M. Carignan: C'est peut-être juste un tic nerveux, Mme la ministre.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Farrah): M. Carignan, allez-y.

M. Carignan: Non, mais je vois surtout... Pour reprendre votre question, je ne vous faisais pas de signe. Ça a été une réaction un peu automatique. Je pense que le rôle des chambres, comme M. Thibault le disait, est au niveau commercial et non pas de défendre les intérêts. C'est le mot "défendre" qui m'a agacé un peu; c'est plutôt de promouvoir les intérêts des professionnels de l'immobilier. Je m'empresse d'ajouter entre parenthèses que, quand je dis "protéger les intérêts des membres", ce n'est pas au détriment du consommateur non plus, c'est, à titre d'exemple, développer d'autres outils de formation. Un autre exemple que je pourrais apporter aussi serait que, lorsqu'il y a une législation, par exemple, qu'elle soit provinciale, nationale ou même municipale, les chambres ou la fédération des chambres puissent intervenir dans l'intérêt de ses membres ou de leurs membres, mais toujours sans faire allusion qu'on veut les défendre contre les intérêts du consommateur. Je voudrais que ce soit bien clair dans votre esprit parce que c'est très clair dans notre esprit.

Mme Robic: Ah! C'était très clair dans mon esprit, mais il va falloir départager les fonctions. Un organisme d'autoréglementation, dans ma tête, ne peut pas promouvoir l'intérêt des membres, mais il doit se donner comme mission principale la promotion de la protection du consommateur. Ça ne dégage pas les chambres de cette responsabilité, mais il faut départager. Ce qui m'amène à vous poser mon autre question. Vous faites présentement de l'arbitrage et vous faites de la conciliation. Il y a un élément déontologique dans ça - je pense que vous le mentionnez même dans votre mémoire - et la déontologie serait réservée à l'organisme d'autoréglementation. Comment pouvez-vous concilier les deux? Est-ce que vous auriez l'intention, sous la fédération, de

continuer à assumer cette responsabilité et, si oui, comment est-ce qu'on peut concilier le rôle des chambres et le rôle de l'organisme d'autoréglementation qui, lui, a cette responsabilité du code de déontologie?

M. Carignan: Dans un premier temps, je voudrais quand même éclaircir la situation au niveau de la conciliation et de l'arbitrage. Je pense que c'est un rôle que l'Association de l'immeuble actuelle a donné aux chambres. Évidemment, si l'Association de l'immeuble devenait éventuellement la régie ou le nouvel organisme comme tel ou que ce soit un mélange des deux services qui existent aujourd'hui, je vois quand même très bien que les chambres pourraient continuer de faire de la conciliation et de l'arbitrage entre membres d'une même chambre. Maintenant, le rôle que l'Association de l'immeuble joue présentement au niveau des querelles ou des litiges de commissions entre courtiers de chambres différentes, c'est l'Association qui a juridiction dans ce domaine et ce serait, à ce moment-là, la fédération qu'on peut prévoir pour l'avenir qui pourrait avoir autorité de régler les litiges de commissions entre courtiers de chambres différentes.
(17 h 15)

Maintenant, pour l'aspect déontologique, c'est du moins ma prétention, pour ne pas dire "notre prétention", que les chambres d'immeuble locales pourraient fort bien, dans certaines sections du code de déontologie, appliquer les règles de déontologie, surtout dans les relations entre membres d'une même chambre, parce que c'est un fait connu que le membre est toujours plus près de sa chambre que de son association provinciale ou nationale. Et ce n'est pas unique au Québec, remarquez bien.

Mme Robic: Vous êtes favorables au cumul de permis pour un courtier, mais vous ne touchez pas au cabinet multidisciplinaire. Quelle est votre intention au niveau des cabinets multidisciplinaires?

M. Thibault: Je m'excuse, on n'est pas favorables.

Mme Robic: Vous n'êtes pas favorables.

M. Thibault: La seule exception où on croit qu'il peut y avoir cumul de permis, c'est au niveau des valeurs mobilières.

Mme Robic: Oui. O. K.

M. Thibault:... parce que les agents, dans le cadre de leur travail, peuvent être appelés à vendre les actions d'un immeuble.

Mme Robic: Mais vous ne touchez pas aux cabinets multidisciplinaires. Est-ce que vous êtes

favorables aux cabinets **multidisciplinaires**?

M. Thibault: À l'heure actuelle, ça, chose est possible en ce sens qu'une compagnie peut avoir différents services sous le même toit, mais de préférence, ce qu'on recommande, c'est qu'une maison de courtage ne fasse que du courtage **immobilier**. Déjà, on croit à la spécialisation et on croit que les gens ont matière à amélioration pour donner le meilleur service possible au public.

Mme Robic: Mais vous ne seriez pas défavorables à occuper des lieux avec d'autres compagnies d'assurances générales ou des compagnies d'assurance-vie, et il pourrait y avoir, à ce moment-là, une synergie qui s'exerce entre ces groupes. Bien sûr que chaque groupe est régi par sa propre loi et ses propres règlements. Mais vous pourriez jouir de certains services.

M. Thibault: On n'est pas contre ça. D'ailleurs, si on prend l'exemple dans un centre d'achat, il pourrait y avoir plusieurs compagnies qui seraient l'une à côté de l'autre, et on regrouperait ça dans un même local. La même chose est viable.

Mme Robic: C'est différent, là. J'aimerais revenir à l'organisme **d'autoréglementation**. Comment voyez-vous la composition du conseil d'administration d'un organisme **d'autoréglementation**?

M. Thibault: Le fait important, c'est que ce soit représentatif de tous les milieux de l'industrie. Présentement, si l'Association devenait cette nouvelle régie... L'Association a un conseil d'administration qui se veut un peu représentatif des différentes régions du Québec, tant au point de vue courtiers qu'agents. Il est évident que dans la nouvelle régie, il y aurait des représentants du gouvernement qui feraient partie de ce conseil-là, mais s'il y avait également une nouvelle fédération pour représenter les intérêts des chambres, il serait important que les chambres puissent, par le biais de cette fédération, faire partie du conseil d'administration de cette régie.

Mme Robic: Est-ce que vous voyez...

Le Président (M. Farrah): Je m'excuse, Mme la ministre, votre temps est malheureusement écoulé pour votre première tranche. Donc, il vous reste encore 10 minutes. M. le député de Labelle.

M. Léonard: Oui. M. le Président, mes amis, j'aurais une question à la Chambre immobilière du Grand Montréal qui est, je pense, la principale chambre du Québec. Vous faites, dans la région de Montréal, quelque chose comme 70 % des affaires dans l'immeuble, à peu près.

M. Thibault: Environ.

M. Léonard: Vous, est-ce que vous estimez que les agents, les courtiers sont suffisamment formés pour le travail qu'ils font actuellement?

M. Thibault: Il reste de la place à l'amélioration, mais si on compare ça à voilà quelques années, il y a eu énormément de changements de ce côté-là. Lorsqu'un agent entre dans l'industrie de l'immeuble, il doit suivre un cours qui est passablement complet, sauf qu'il n'a peut-être pas là... Il n'existe pas de spécialisation par la suite. Il y a de la place pour **l'amélioration**. Il y a déjà eu beaucoup de progrès depuis quelques années.

M. Léonard: Bon. Vos gens, lorsqu'ils commencent comme agents, ont, je ne sais pas moi, un secondaire, un cégep, ou vous avez des gens de tous les horizons, des gens même avec une formation universitaire qui, à un **moment** donné, décident que ça les intéresse de **faire** de l'immeuble et qui en font. Vous en avez de tous azimuts.

M. Thibault: Oui. Disons que, maintenant, ça prend au minimum le secondaire V pour pouvoir avoir accès à la profession et, de plus en plus, on retrouve... Peut-être qu'il y a quelques années, on voyait souvent les gens venir faire carrière dans l'immeuble comme une seconde carrière, des gens en commerce qui changeaient, qui avaient vendu leur commerce ou qui avaient quitté leur emploi et se lançaient dans l'immeuble. Mais de plus en plus, on voit les étudiants d'université s'en venir également dans notre profession.

M. Léonard: Quand vous parlez de spécialisation, je suppose qu'il y aurait de vastes secteurs, par exemple, quelqu'un est dans la maison familiale ou unifamiliale ou quelque chose comme ça, et, par ailleurs, il y a les édifices commerciaux, de grands édifices à bureaux. Je suppose que c'est de cet ordre-là lorsque vous parlez de spécialisation?

M. Thibault: Oui. Comme spécialisation, il y a les édifices commerciaux...

M. Léonard: Par exemple, pour vendre Place Ville-Marie, je suppose que ça doit prendre quelques contacts et qu'il faudrait savoir quoi faire ou comment faire?

M. Thibault: Oui, effectivement, sauf qu'entre Place Ville-Marie et le bungalow ou la maison unifamiliale, il y a toute une gamme de propriétés. On croit que, dans la **spécialisation**, il y a les bâtisses commerciales, industrielles ou à logements multiples. Il y a également le nouveau

phénomène des condominiums qui devient une spécialité. Il y a...

M. Léonard: Tous les édifices industriels...

M. Thibault: Oui.

M. Léonard:... dans les centres commerciaux. Cet après-midi, quelqu'un de l'Association, tout à l'heure, a dit... On a parlé de qui devait relever le droit d'établir les examens et, si je comprends, les cours, actuellement, sont dispensés par le ministère de l'Éducation via les cours au cégep ou au secondaire, si je comprends bien. Et certains cours, en tout cas au moins l'examen, devaient être visés par l'Association de l'immeuble, comme on a dit tout à l'heure. Qu'est-ce que vous en pensez? Est-ce qu'on devrait s'orienter de ce côté-là, avec des cours dispensés avec un examen uniforme à l'ensemble du Québec ou quelque chose de ce type?

M. Thibault: Oui, effectivement, ce qu'on favorise, c'est que l'Association ou la nouvelle régie devrait pouvoir dicter le contenu des cours ou déterminer les grandes lignes des cours pour qu'ils puissent se donner tant dans les cégeps que dans les institutions privées, et les examens devraient être uniformes de façon à standardiser et à s'assurer que les étudiants qui accèdent à la profession aient la même formation.

M. Léonard: Par ailleurs, tout à l'heure, vous parliez du code de déontologie. Si on parle d'un organisme d'autoréglementation, c'est lui, effectivement, qui va émettre ou qui va faire le code de déontologie, qui va le faire adopter, etc. Vous disiez que, lorsqu'il s'agissait de transactions entre deux agents, ça devrait être les chambres qui soient responsables de l'application. Ne trouvez-vous pas que, lorsqu'il y a un code de déontologie quelque part, il y a un organisme qui peut en être responsable et qui doit en être responsable et non pas en disséminer l'application à d'autres? Finalement, c'est comme avoir deux services de police ou deux lois, pratiquement. Les interprétations vont dévier nécessairement, compte tenu qu'il n'y a pas une autorité centrale qui en assure l'uniformité.

Le Président (M. Farrah): M. Carignan.

M. Carignan: Oui, c'est comme le Procureur général, j'imagine. Il ne peut pas y en avoir deux.

M. Léonard: Oui, j'ai vu ça, hier, dans le journal, en effet. Il a compris vite.

M. Carignan: Je voulais juste faire une remarque. C'était juste pour dire: Pauvre Place Ville-Marie, elle est souvent prise comme exem-

ple. Ce qu'on a mentionné dans notre mémoire et dont j'ai touché un mot tantôt, lorsque Mme la ministre m'a posé la question, c'est qu'on croit que certains aspects ou certains articles du code de déontologie, surtout les articles qui traitent des relations entre membres... J'ai pensé que c'est un rôle qui pourrait - je n'ai pas dit qui devrait - être dévolu... Peut-être que ça pourrait aider éventuellement le futur organisme ou l'AIQ - remaniée à un moment donné - dans ses fonctions. À ce moment-là, le seul exemple que je peux apporter, c'est qu'ailleurs au Canada et ailleurs en Amérique du Nord, aux États-Unis, au niveau des chambres d'immeuble, la déontologie est appliquée par les chambres locales, mais elle est faite un peu comme le gouvernement fait les lois. Mais ce sont ces organismes qui les appliquent, les lois. Alors, je pense que, pour la protection du public, il y aurait certainement intérêt à ce que, dans l'ensemble, des règles de déontologie - surtout lorsqu'on parle de protection du consommateur. C'est sûr que dans notre esprit, ce doit être un organisme central qui doit appliquer les mêmes règles, les mêmes sanctions, dans les mêmes circonstances, etc. Je pense qu'il faut qu'il y ait une homogénéité à travers la province.

Maintenant, j'en profiterais peut-être, M. le député, si vous me le permettez... Tantôt, vous avez apporté... Là, j'ai un petit lapsus, ça va revenir, ce ne sera pas bien long, excusez-moi. Je voulais préciser que le rôle des chambres, au niveau de l'arbitrage et de la conciliation, je pense qu'il est très important. J'ai mentionné tantôt que les membres se sentent plus près de leur chambre. Il y a peut-être un principe de base en arbitrage, pour autant que je sois concerné, c'est que les membres doivent être jugés par leurs pairs. Ça m'inquiéterait un peu que, vis-à-vis de l'organisme, on dise que la conciliation et l'arbitrage seraient la responsabilité de l'organisme. J'ai la conviction que ça pourrait certainement alourdir le mécanisme sans lui donner nécessairement plus de crédibilité.

Maintenant, lorsque vous avez parlé, tantôt, de formation et de cours, je pensais à un parallèle que j'aurais aimé faire. Le problème actuel... M. Thibault vous le mentionnait, il y a eu beaucoup d'amélioration. Moi, j'ai débuté dans l'immeuble en 1959 et la Loi sur le courtage immobilier n'existait pas. Il y a eu beaucoup d'amélioration. Si je recule 30 ans en arrière, ça ne ressemble plus à ce que c'était. Par contre, il y a un chaînon manquant dans le processus actuel. Je pense que l'Association de l'immeuble du Québec a fait beaucoup pour les cours de formation, pour l'éducation des membres, etc., également au niveau de la déontologie, mais ce qui manque depuis le début, c'est une force, ce sont des dents au code de déontologie de l'Association. Même si le bureau de discipline peut imposer des amendes, ça ne s'adresse pas à

l'ensemble des courtiers détenteurs de permis. En plus de ça, un détenteur de permis qui fait une gaffe - si je peux m'exprimer ainsi - même s'il sait qu'il peut être condamné à 1000 \$ d'amende, **blen**, "so what?", s'il en fait 10 000 \$, 15 000 \$ ou 20 000 \$, ce n'est pas important. Alors, je pense que c'est ce pouvoir-là surtout qui manque vraiment au niveau de sanctions, soit de suspension ou de révocation de permis. Présentement, qu'il soit condamné par l'Association de l'immeuble du Québec, par le bureau de discipline, à payer une amende de 1000 \$, ce n'est pas grave, il va continuer à faire de l'immeuble pareil, il a encore son permis. Il change 20 000 \$ pour 1000 \$ d'amende.

M. Léonard: Vous dites que les arbitrages devraient se faire entre les chambres ou rester au plan de la chambre. Est-ce que vous accepteriez éventuellement que, si cela était accepté ou passait, il y ait un droit d'appel éventuel à l'Association ou à l'organisme d'autoréglementation?

M. Carignan: Nous avons vécu avec le droit d'appel déjà pour toutes sortes de considérations. Il avait été décidé à l'époque que ça n'avait pas tout à fait sa place. Maintenant, au niveau de l'arbitrage, je voudrais préciser aussi que notre chambre, du moins - je ne peux pas parler pour les autres chambres - n'a pas d'objection à ce que l'organisme comme tel définisse les cadres: Qu'est-ce qu'un arbitrage? Qu'est-ce qu'une conciliation? Quelles sont les règles, quels sont les paramètres à observer? Quelles sont les règles, finalement? D'ailleurs, c'est ce qui a été fait avec l'Association de l'immeuble du Québec. C'est l'Association de l'immeuble du Québec qui a créé le règlement d'arbitrage et de conciliation, et les chambres ont accepté de faire leur ce règlement. Alors, je ne vois pas de difficulté avec le fait que l'organisme pourrait définir les grandes lignes: Qu'est-ce qu'un arbitrage et une conciliation? Les règles à suivre, etc. Mais je voudrais certainement que les chambres conservent le pouvoir de les appliquer. Ce serait peut-être le devoir de l'organisme de voir à ce que les chambres l'appliquent, ou peut-être le rôle de la fédération, je ne le sais pas, il y a encore des impondérables.

Le Président (M. Farrah): Je m'excuse, M. le député de Labelle, vos 10 minutes sont terminées. Alors, on pourra revenir dans la deuxième tranche. Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Robic: Merci, M. le Président. À la page 10 de votre mémoire, quand on parle de catégories de permis, vous nous dites que c'est un défi de taille, **mais** qu'il s'impose. J'aimerais un peu que vous élaboriez sur les catégories de permis. Combien de catégories doit-on créer,

etc.? Quel genre de balises... Quand est-ce que ça arrête d'être du résidentiel et que ça devient du commercial? Ce n'est pas noir et blanc, ça. Est-ce que vous avez réfléchi là-dessus, vous autres?
(17 h 30)

M. Thibault: On n'a pas arrêté de point bien précis. Mais quand on parle de catégories de permis, pour nous autres, ce sont un petit peu des classes de permis. On pourrait comparer un peu à un permis de conduire, autrement dit. On a un permis de base qui serait le résidentiel et, après ça, on aurait accès... Un agent suivant des cours de formation additionnels pourrait vendre des propriétés commerciales, comme on disait tantôt, une certaine catégorie de propriétés commerciales qu'on pourrait peut-être définir par un montant de base et, également, que ce soit dans l'industriel, dans le condominium. Mais ça n'enlève pas le droit à ces gens-là de toujours faire du résidentiel parce que c'est un petit peu comme la base, dans l'immeuble.

Mme Robic: Oui. Tout le monde suivrait le même cours qui donnerait le droit à un permis de vente résidentielle.

M. Thibault: Oui.

Mme Robic: Et si on voulait se spécialiser, on irait suivre un autre cours qui nous permettrait de se spécialiser dans l'industriel commercial. Où est-ce que vous séparez le commercial de l'industriel? Où sont les...

M. Thibault: Comme je vous dis, on n'a...

Mme Robic: ...barrières, là?

M. Thibault: ...pas arrêté... On n'a pas été à tond là-dedans parce qu'on ne croyait pas que ça se ferait ici, aujourd'hui. C'est pour ça que ça va être difficile peut-être d'arriver avec précision. Mais on a tendance, présentement, à séparer le logement multiple, l'industriel, le commercial, la location et le condominium. C'est peut-être les grandes divisions. Maintenant, il y a des divisions où les agents peuvent souvent être spécialisés dans deux ou trois. À ce moment-là, ils auront juste à suivre les cours en fonction d'aller chercher leur accréditation ou leur spécialité. Je pense que ce serait facile pour un agent qui désire faire du commercial de pouvoir avoir un permis ou l'accréditation qui va lui permettre de toucher à plusieurs volets de ce côté-là. Mais ce qui est important, c'est de s'assurer que, lorsqu'il touche à un domaine, il doit connaître son marché et être en mesure de répondre aux questions de sa clientèle et de bien la servir.

Le Président (M. Farrah): M. Carignan, vous voulez ajouter?

M. Carignan: Oui, j'aimerais, avec la permission de mon président, offrir peut-être un complément de réponse, pour employer le langage parlementaire. D'ailleurs, certains articles du code de déontologie, Mme la ministre, le prévoient actuellement. C'est que, dans les faits, c'est difficilement applicable. C'est clairement dit quelque part, dans le code de déontologie - je n'ai pas les articles par coeur - que, si un agent n'est pas compétent pour accomplir une opération immobilière dans tel ou tel domaine, il doit ou s'assurer l'assistance d'une personne compétente dans ce domaine-là ou carrément se référer à quelqu'un de compétent. Alors, il s'agirait de partir de là et de développer. Maintenant, il faut se demander quels devraient être les cours, le contenu et où tracer la ligne. C'est la question: c'est la poule ou c'est l'oeuf avant. Il faut commencer quelque part.

Le Président (M. Farrah): Mme la ministre.

Mme Robic: À la page 8, vous parlez de prérequis au permis de courtier et vous nous dites que la capacité financière doit être revue à la hausse, de façon générale. Est-ce qu'on doit revoir la capacité financière ou est-ce qu'on devrait plutôt aller vers un cautionnement? Est-ce que ce serait plus efficace, le cautionnement?

M. Thibault: Ce qui est important, c'est de s'assurer de la solvabilité du courtier face à ses opérations. Qu'on appelle ça une caution ou un minimum d'équité, pour autant que la protection soit là, et pour le public et ces agents.

Mme Robic: À la page 9, au niveau des rémunérations, vous dites que vous êtes d'accord avec le partage des commissions avec d'autres intervenants. Mais là, vous me surprenez un peu, parce que vous nous dites que vous ne voyez pas la nécessité de divulguer une commission de référence. Ne voyez-vous pas un conflit d'intérêts quand vous ne faites pas de divulgation?

M. Carignan: C'est peut-être pour éviter que quelqu'un compte des menteries, à un moment donné. En fait, je pense...

Mme Robic: Mais je vois mal ou...

M. Carignan: Pardon?

Mme Robic: J'ai des problèmes avec ça, là. Je n'ai pas de problème avec une référence qui est divulguée, mais sans divulgation...

M. Carignan: Mais, lorsqu'on la regarde en comité, on ne voyait pas la pertinence de vraiment divulguer une commission de référence. Est-ce que c'est le terme, commission de référence, qui n'est pas exact? Enfin, on voit même, à titre d'exemple, des agents, à un moment

donné, qui vont vendre une propriété et vont même offrir un cadeau à l'acheteur comme marketing, si vous voulez. Je pense que si on parle de divulguer une commission de référence, ça dépend de l'ampleur de la commission de référence. Si je reçois une bouteille de vin ou une bouteille de scotch, quelque chose de même, est-ce que je dois divulguer sa valeur ou quelque chose de même? C'est un peu flou, cette affaire-là. Je pense que ce qui est important, c'est que l'acheteur ou le vendeur sache à qui il paie une commission finalement, à des courtiers.

Mme Robic: Oui, mais je pense que, quand on parle de commission de référence ou de partage de commission, on parle entre intervenants financiers, par exemple. Si vous avez un client qui achète une maison et que vous l'envoyez faire un prêt hypothécaire et si vous l'envoyez dans une certaine institution, vous allez avoir une référence de cette institution-là, est-ce qu'il ne serait pas important que le client le sache? Donc, il est avisé, ce client-là, et...

M. Carignan: Jusqu'où peut-on aller dans ce sens-là, finalement, avec les...

M. Thibault: En général, on n'est pas contre le principe. Comme on disait, on ne voyait pas la nécessité. On trouvait difficile d'application ce point-là, d'une façon pratique. Et également, souvent, les commissions de référence, on voit ça plus dans les transactions commerciales et souvent c'est remis à un avocat "in trust", et même si on le divulgue, on ne saura pas plus à qui, en bout de ligne, la référence va. Il y a beaucoup de véhicules pour détourner ça. On voyait difficile l'application, mais on n'est pas contre le principe.

Mme Robic: Ça va.

Le Président (M. Farrah): Ça va, Mme la ministre. M. le député de Labelle.

M. Léonard: C'était une de mes questions sur la référence parce que ça m'a surpris de voir qu'on ne voyait pas la nécessité de divulguer les commissions de référence. Je pense que dans le domaine financier, effectivement, lorsqu'il y a des prêts ou qu'on réfère dans le domaine du courtage mobilier, on doit faire de telles choses.

J'ai l'impression que dans le courtage immobilier, ça se fait tellement naturellement que personne ne voit là de problème. En réalité, par expérience quand même, on fait l'achat d'une maison... Au fond, quelqu'un qui n'a pas d'idée sur le prêteur hypothécaire, bien, l'agent va lui demander tout naturellement, pour conclure sa transaction: Est-ce que vous avez un prêteur? Alors, s'il n'en a pas, bien, il suggère. Et je trouve ça tout à fait normal. Et après ça, c'est la même chose pour le notaire. Alors, je com-

prends... Et la plupart du temps, il n'y a pas de référence parce que ça fait partie des bons offices qu'une communauté se fait entre elle, le milieu des affaires se fait, en tout cas.

Mais je pense que, s'il y avait des commissions de référence, il me semble qu'il faudrait que ça soit **publicisé**, d'autant plus que dès qu'on fait affaire dans des cabinets à multiples responsabilités, courtage immobilier, courtage mobilier, assurances, prêts hypothécaires, fiducie, c'est un peu ça que vise le décloisonnement. Finalement, on va être amené à vivre de plus en plus dans ce contexte-là et je pense que la question va se poser, à mon sens, très naturellement. Moi, je pense qu'elle va venir. Mais je conçois que quand un vendeur ou un acheteur arrive avec sa maison, qu'il accepte de signer une offre d'achat, il se met à penser à ce moment-là vraiment sérieusement à son prêteur. Et là, l'agent intervient tout naturellement.

Vous avez déjà donné vos explications. Si vous avez des commentaires, j'aurai une autre question.

M. Carignan: La réponse qui est faite, M. le député, n'est pas malicieuse de la part de la Chambre.

M. Léonard: Non, non.

M. Carignan: Je pense qu'il y a peut-être eu un peu d'**ambiguïté** sur l'interprétation du mot "référence" de la commission. Vous avez apporté des exemples tantôt. Vous avez parlé de notaires. Je me souviens - et j'espère qu'il y a des notaires ici et qu'ils ne le prendront pas mal - d'expériences d'il y a très longtemps où le notaire demandait automatiquement: Est-ce que votre maison est assurée? **Avez-vous** un courtier? Non. Un instant, j'appelle et vous avez une assurance. Alors, je pense qu'il y a un paquet de choses de même qui se font, comme vous disiez tantôt, dans les relations commerciales, entre personnes. C'est peut-être de cette façon-là qu'on l'a perçu. C'est pour ça que je souligne l'importance peut-être de définir ce qu'est une référence de commission.

M. Léonard: O.K. L'autre question, rapidement. Vous souhaitez, à la page 10, la clause grand-père. Je comprends que s'il y a des législations, à un moment donné, pour acheter la paix et passer à autre chose, on protège quand même les droits acquis. Il y a une clause grand-père. Comme vous dites que sur les 13 500 agents et courtiers dont on parle, il y en a 4000 de passage par année, des "étranges" qui arrivent et qui repartent au bout d'un an, ma question, c'est: À qui devrait s'appliquer une clause **grand-père**?

M. Carignan: Est-ce que la question s'adresse au mémoire de la Chambre immobilière

du Grand Montréal...

M. Léonard: C'est vous qui en avez parlé, je...

M. Carignan: ...ou à un autre mémoire? Moi, je n'ai pas parlé de clause grand-père, ni M. le président, je ne pense pas.

M. Léonard: Bien, la Chambre d'immeuble de Montréal, en référence au chapitre 4, à la dernière ligne: Adopter une clause grand-père pour cette fin.

Le Président (M. Farrah): M. Thibault n'en a pas parlé cependant; par contre, elle est bel et bien écrite dans la feuille de correction.

M. Carignan: Possiblement.

M. Léonard: À qui, comment est-ce que vous voulez l'appliquer? Est-ce que vous voulez l'appliquer à ces 4000...

M. Carignan: J'ai peut-être un exemple **pertinent**. Je vous ai mentionné tantôt que j'avais débuté dans l'immeuble en 1959, quelques années avant même qu'il y ait une Loi sur le courtage immobilier, et, à l'époque, j'ai obtenu un permis... Je n'aurais peut-être jamais dû l'avoir, remarquez bien, il n'y avait pas de Loi sur le courtage immobilier, il n'y avait pas de cours, il n'y avait pas d'exams, il n'y avait rien.

M. Léonard: En tout cas, je sais que vous avez réussi. Ça, c'est...

M. Carignan: Mais on m'a émis un permis quand même. Alors, c'est peut-être...

M. Thibault: Il y a peut-être une façon... Effectivement, tantôt, vous avez mentionné que - je m'excuse de l'expression anglaise - le "turnover" ou le va-et-vient de nouveaux agents et de départs fait qu'après quelques années, tous vont devoir se plier aux nouvelles exigences. Par contre, on peut facilement appliquer une clause grand-père avec des délais. Par exemple, on peut dire qu'en dedans de deux ans, les agents déjà en place, pour se qualifier, pour avoir droit à leur spécialisation, devront aller suivre des cours. On peut mettre des délais, en autant que les gens en place ne soient pas acculés au pied du mur et qu'ils ne puissent plus faire les transactions qu'ils ont l'habitude de faire, parce que plusieurs d'entre eux ont les compétences pour le faire.

Le Président (M. Farrah): Merci. M. le député de Bertrand.

M. Beaulne: Oui. J'aimerais que, peut-être,

vous nous expliquiez un peu les liens ou la différenciation de rôles qui existent entre, par exemple, ce que font les chambres d'immeuble, d'une part, et l'Association de l'immeuble du Québec. Enfin, on entend des propositions intéressantes de part et d'autre, mais de façon à ce qu'on puisse établir un peu qui fait quoi dans ce domaine-là, simplement brièvement si vous pouviez établir les liens qui existent ou quels sont les rapports qui existent entre la Chambre d'immeuble de Montréal ou les chambres d'immeuble en général et l'Association de l'immeuble du Québec.

M. Carignan: Dans la situation actuelle, je pense que Mme la ministre même, dans son document de consultation, touchait un peu cet aspect-là. L'Association de l'immeuble du Québec est ce que nous croyons, nous, l'association provinciale qui a ses équivalences dans les autres provinces à travers le Canada, sauf qu'au Québec, on est peut-être un peu plus en avance dans certains domaines, dont l'immobilier possiblement.

Je pense que la mission de l'Association de l'immeuble du Québec a évolué depuis un certain nombre d'années. Elle se voulait plus ou moins, dans le passé, comme une association de chambres. Même si, textuellement, on dit que ça a toujours été une association de membres, il existe quand même une dualité au niveau des membres. L'Association a les mêmes membres que les chambres ont, alors c'est une dualité de membres. Je pense que la relation qu'il devrait y avoir avec l'organisme, c'est une relation d'abord, au départ, de représentativité d'une fédération de chambres ou des milieux de l'industrie, et, aussi, je vous l'ai mentionné tantôt, on n'a pas d'objection comme telle à ce que l'organisme d'autoréglementation ou la future AIQ, appelez ça comme vous voudrez, reste encore le maître d'oeuvre en ce qui a trait à la législation concernant l'arbitrage, la conciliation et de dire aux gens: Bien, voilà, la conciliation, l'arbitrage c'est comme ça que ça se fait et c'est de même que vous devez le faire. Je pense qu'on doit laisser quand même ce champ d'action aux chambres locales et à la fédération. Ce serait peut-être le rôle d'une future fédération aussi de venir en aide aux plus petites chambres qui n'ont pas les moyens financiers d'exercer ces fonctions-là. On n'a pas d'objection non plus; au contraire, on ne s'est jamais objecté, on a toujours supporté l'Association de l'immeuble du Québec au niveau du développement du code de déontologie et on a toujours accepté de plein gré d'appliquer le code de déontologie et de les aider à le faire respecter. On ne voit pas comment l'organisme d'autoréglementation ne pourrait pas faire la même chose.

Le Président (M. Farrah): M. le député de Labelle.
(17 h 45)

M. Léonard: Oui, je voudrais reposer une question sur la question des références. Je ne sais pas, peut-être que ma question s'applique mal, mais quand vous faites des références, par exemple, avec l'étranger, il y a de grandes entreprises qui ont des succursales à l'étranger ou bien il y a des Québécois qui veulent s'acheter des condos ailleurs, au Mexique ou n'importe où. Est-ce que vous avez été, à l'occasion, partie à ces opérations ou est-ce que vous avez eu à ce moment-là des commissions de référence? Est-ce que ça posait des questions, est-ce que ça causait des problèmes dans le temps? Pas du tout?

M. Thibault: Disons que ça ne se fait pas sur une grande échelle. C'est isolé, ces transactions-là. D'ailleurs, les transactions, pour se faire dans les autres pays, il faut que ça se fasse par des agents selon les qualifications qui existent dans ces pays-là. Les références, à ce moment-là vont se faire... L'agent qui a un client ici, qui va l'introduire à un courtier qu'il peut connaître, par exemple, en Floride, c'est peut-être là plus fréquent, va peut-être recevoir une compensation, mais ce sont des cas isolés, et il n'y a pas de pratique courante là-dedans. Ce sont plutôt des échanges. C'est à titre de service qu'ils vont référer plutôt, s'ils connaissent un courtier là-bas.

M. Léonard: O. K. En rapport avec le projet que nous étudions, je suppose qu'avec le libre-échange on peut être amenés à voir possiblement plus d'Américains intéressés à venir faire des opérations ici, comme nous pourrions être intéressés à en faire là-bas. Est-ce que ça vous pose des problèmes? Est-ce une question qui vous est venue à l'esprit pour l'avenir?

M. Thibault: C'est un sujet justement qui est un peu à l'étude au niveau de l'Association canadienne de l'immeuble. La question nous a été posée et il y a un comité qui travaille là-dessus, sur l'impact du libre-échange sur l'immobilier. Puis, à première vue, on ne favorise pas qu'un courtier américain puisse venir faire une transaction ici et vice versa parce qu'on ne connaît pas... Déjà, on a de la misère à connaître notre marché, des fois, quand on s'éloigne de notre territoire propre. Il est évident qu'un agent d'ici aurait beaucoup de difficulté à aller faire une transaction de façon adéquate à l'extérieur du Canada, et l'inverse serait vrai.

M. Léonard: Ne croyez-vous pas qu'il y aura des problèmes de concurrence de la part des Américains actuellement? Ça ne vous pose pas de problèmes particuliers, à votre avis?

M. Thibault: Mais on s'oppose à ce que...

M. Léonard: Vous vous opposez mais s'ils

venaient pareil, là, je pense que c'est ça, la question, finalement.

M. Thibault: On fera face à la situation à ce moment-là. Mais déjà, je veux dire, il y a un comité qui se penche là-dessus mais on n'est pas en mesure de vous donner les réflexions du comité. C'est trop rapide, votre question là-dessus.

Le Président (M. Farrah): Alors, le temps est pratiquement terminé. Mme la ministre, en guise de conclusion, est-ce que vous avez des commentaires?

Mme Robic: Oui. Merci, M. le Président. Pour éclairer le député de Labelle, je pourrais lui dire qu'avec le traité de libre-échange, quand il y aura la libre circulation des personnes, vous comprendrez que, oui, il sera possible, pour un Américain ou une Américaine, de venir ici, de se qualifier ici, de suivre les cours et de vendre de l'immeuble, mais il faudra qu'ils se qualifient de la même manière, je suppose, que les Canadiens qui iront s'établir aux États-Unis devront se qualifier aux États-Unis pour pouvoir faire la même chose. Je pense que c'est quelque chose qu'on ne pourra pas éviter, mais ils devront se qualifier. Merci infiniment de votre présence, messieurs. On vous remercie de votre mémoire et vous pouvez être assurés que nous en tiendrons certainement compte dans la préparation du projet de loi. M. Thibault et M. Carignan, merci.

Le Président (M. Farrah): Merci, Mme la ministre. M. le député de Labelle, en conclusion.

M. Léonard: Oui, à mon tour de vous remercier, messieurs de la Chambre immobilière du Grand Montréal, pour dire la grosse chambre du Québec actuellement. Je vous remercie de ce que vous êtes venus nous dire et je vais vous souhaiter bon courage, parce que je sais, comme tout le monde dans l'immeuble, que les temps sont durs, mais, comme les taux d'intérêt commencent à baisser, peut-être que, là, vous pourrez voir quelques lueurs d'espoir. Enfin, bonne chance et merci.

Le Président (M. Farrah): Alors, au nom des membres de la commission, merci beaucoup pour votre présentation.

Mme Robic: M. le Président...

Le Président (M. Farrah): Mme la ministre.

Mme Robic: ...dans le domaine de l'immobilier, un professionnel est toujours prêt à faire face aux hausses et aux baisses de marché et demeure toujours. On les retrouve.

M. Carignan: ...aux fluctuations.

Le Président (M. Farrah): Alors, merci pour votre présentation.

J'invite maintenant les gens de la Chambre d'immeubles de Québec à se présenter à la table, s'il vous plaît.

Au nom de la commission, on vous souhaite la plus cordiale des bienvenues. Dans un premier temps, comme on l'a dit aux autres intervenants, vous disposez de 20 minutes pour la présentation de votre mémoire, et, par la suite, l'Opposition et le gouvernement ont 40 minutes d'échanges réparties équitablement entre deux temps de 20 minutes pour un échange avec vous ultérieurement.

Dans un premier temps, j'aimerais peut-être que vous vous présentiez, et, par la suite, vous pourrez poursuivre avec la lecture de votre mémoire.

Chambre d'immeubles de Québec

M. Létourneau (Claude): Je suis Claude Létourneau, président de la Chambre d'immeubles de Québec.

M. Lavoie (Raymond): Raymond La voie, directeur général de la Chambre d'immeubles de Québec.

Le Président (M. Farrah): Merci. M. Létourneau, vous pouvez y aller avec la présentation du mémoire.

M. Létourneau: Merci. M. le Président, membres de la commission, nous tenons d'abord à remercier Mme la ministre déléguée aux Finances, Mme Robic, de nous avoir invités à nous exprimer devant vous dans le cadre du projet de la refonte de la Loi sur le courtage immobilier, et dont la volonté s'est manifestée par le dépôt, à l'Assemblée nationale, de l'énoncé politique intitulé "Le courtage immobilier au Québec."

Il nous apparaît quand même, à ce stade-ci, très important de nous situer. Après les différents groupes ou les différents intervenants, on est peut-être la plus petite des chambres invitées devant cette commission. Nous représentons les membres ou les praticiens de la région 03 et nous regroupons environ 1200 détenteurs de permis dans la grande région de Québec. Bien que l'adhésion soit facultative, l'éventail des services offerts fait en sorte que celui qui exerce le commerce dans la région devient pratiquement membre par ce genre d'obligation, parce que les principaux services que la Chambre d'immeubles de Québec offre sont, d'abord, la diffusion d'un recueil de propriétés à vendre et vendues qui devient un outil indispensable pour se tenir à jour auprès de sa clientèle, et une gestion complète d'un service informatique dont les membres ont accès de leur propre bureau.

Cette Chambre joue aussi un rôle dans la transmission de toute information pertinente ou tout édit *gouvernemental* qui pourrait avoir une *influence sur le travail courant de ses membres*, et celui de *promouvoir le maintien et le niveau de compétence générale en coordonnant avec des organismes* tels que le cégep et l'université l'accès à différentes formations additionnelles au sein de l'industrie et s'assurer de la représentativité de la région aux structures de l'immobilier organisé en étant membre actif au sein de l'Association de l'immeuble du Québec.

Et la Chambre se tient à l'affût de toute nouvelle technologie pouvant doter ses membres des meilleurs outils. De plus, la Chambre reçoit et entend les plaintes qui sont formulées contre un membre. La compétence et l'intégrité de tous les membres sont des objectifs constants. Nous sommes aussi propriétaires de notre immeuble très humble sur la rue Holland, à Québec. À cet endroit, les gens viennent recevoir les services et ils reçoivent toujours un accueil des plus chaleureux. Le public aussi en général y vient puiser souvent des informations auprès des permanents de la Chambre d'immeubles de Québec.

Dans l'ensemble du document de consultation, si vous le permettez, aujourd'hui, j'aimerais souligner que les points qu'on juge les plus pertinents pour les besoins de cette commission parce que, dans l'ensemble, la description du courtage immobilier de la province de Québec est extrêmement juste. Nous connaissons assez bien dans quel contexte nous nous retrouvons. Il y a peut-être, à ce chapitre, juste de bien tenir compte que les chambres d'immeubles, même s'il y en a 13, ne sont pas toutes équipées d'un service informatique qui peut permettre aux membres d'offrir des services égaux à la grandeur du territoire de la province. C'est un aspect qu'il faudra essayer de développer dans le futur.

Il y a aussi la précision dans ce chapitre-là que l'Association de l'immeuble, effectivement, dans son évolution, s'est peut-être éloignée de sa vocation de réunir les (nombres). On parlait tantôt aussi pour les autres intervenants de la dualité des membres. Or, nous croyons, en tant que chambre d'immeubles, qu'il y a un problème de communication et que l'Association est peut-être un peu déconnectée de la base que sont ses membres en ne regroupant pas les chambres comme telles, mais que, dans l'éventualité de la refonte, le véritable outil dont l'industrie a besoin serait un genre de fédération de chambres. Alors, c'est la mutation vers laquelle on peut se diriger. Cette fédération pourrait très facilement orchestrer la livraison de services dans tous les coins de la province. Quand je parle de services, je parle de support, de logiciels et d'informatique pour que chaque client ou chaque consommateur puisse bénéficier de services d'appoint. Les plus grosses chambres peuvent très facilement offrir un support aux

plus petites à ce niveau-là, comme ça se vit déjà à l'heure actuelle dans notre structure.

Au niveau de l'organisme d'autoréglementation, nous y voyons un avenir très prometteur. En fait, notre vision, en ce qui concerne la Chambre d'immeubles de Québec, c'est vraiment une structure évolutive, une nouvelle forme de corporation professionnelle qui vient vraiment évoluer, un véhicule de regroupement au sein de notre profession. La description de l'organisme nous apparaît bien répondre aux besoins. Maintenant, lors de sa mise en place, l'industrie devra se doter d'un outil pour représenter ses membres et c'est là que revient peut-être la notion de création d'une fédération de chambres. L'imbraglio, au niveau de l'Association de l'immeuble et des chambres, peut se définir très nettement: c'est que l'Association a deux chapeaux. Tous les services qui ont été développés dans les dernières années et qui visent la protection du consommateur peuvent facilement s'intégrer au sein du nouvel organisme de même que les services d'ordre public qui sont déjà connus à travers le service de courtage, ce qui ferait la création du nouvel organisme. Les services qui étaient déjà réservés aux membres pourraient s'intégrer dans une nouvelle forme de mutation de l'AIQ en fédération de chambres, pour continuer à faire la promotion et à développer les intérêts des praticiens au sein de l'industrie. En fait, les chambres devraient et devront continuer d'offrir, en collaboration avec les institutions d'enseignement, des cours de perfectionnement.

La fédération des chambres, par contre, devra nommer les membres du conseil de l'organisme, à tout le moins ceux qui représentent l'industrie. On ne s'est pas arrêtés à déterminer quels seront le nombre, le chiffre exact et la provenance de chacun des membres. Nous estimons qu'il serait essentiel qu'il y ait une majorité de membres qui soit issus du milieu mais qui soient en même temps très représentatifs de l'ensemble des régions de la province. Ça ne pourrait se réaliser qu'à travers le regroupement des chambres, soit la fédération.

On estime aussi que le nouvel organisme devrait régir toutes les personnes habilitées à effectuer un acte de courtage. Il serait important que les mêmes règles s'appliquent pour tous. Une catégorie de permis pourrait même être créée à ce niveau-là.

Les frais de transition et d'implantation du nouvel organisme doivent être prévus et planifiés, peut-être assumés par l'État. Nous sommes d'accord avec la description du rôle des chambres et de la notion d'autoréglementation et d'autofinancement éventuelle. Maintenant, nous sommes aussi conscients que les chambres demeureront le véhicule privilégié pour promouvoir, encore une fois, les intérêts des courtiers et agents.

La réglementation, par elle-même, doit

prévoir une catégorie de permis pour les non-détenteurs de permis. On s'entrecoupe sur ceux qui sont exclus actuellement de la loi. En effet, la nouvelle réglementation devrait régir toute personne habilitée à effectuer un acte de courtage dans la province de Québec.

Au niveau de la formation, on pourrait élaborer très longuement. C'est une jeune industrie, elle a encore des choses à mettre sur pied et à développer. L'établissement des programmes devrait s'effectuer avec le concours des chambres d'immeuble. Il est évident que la mise à jour des compétences ainsi que des conditions de renouvellement de permis va indéniablement mieux protéger le public dans l'avenir. (18 heures)

Au niveau de la distinction entre agent et courtier, là aussi, c'est peut-être une technicité fort importante. Nous ne croyons pas être en mesure de prétendre que nous connaissons la solution idéale pour la définition et l'application des règles entre courtier et agent pour le futur parce que, bien sûr, la responsabilité de l'agent et du courtier qui travaillent mérite d'être augmentée, mais elle devrait être partagée et graduée en fonction des catégories de permis. Il y a là un enchevêtrement de structures qui peut devenir un peu complexe.

Les prérequis pour les permis de courtiers. Bien, il est évident que les équités qui sont exigées ne correspondent pas à la réalité d'aujourd'hui. Nous croyons que le montant devrait s'ajuster selon le nombre de succursales et le nombre d'agents et de courtiers à l'emploi d'un autre courtier.

Le cumul de permis. Bien, de plus en plus, nous vivons dans un monde de spécialistes. Nous ne croyons pas qu'il soit souhaitable de permettre le cumul des permis, par contre. Toutefois, il devrait être possible de détenir un permis restreint en courtage de valeurs mobilières, comme nos confrères de tantôt, lorsque la transaction porte principalement sur un bien immobilier.

Le franchisage est une question de véhicule commercial et n'a pas besoin, dans le fond, d'être traité par une loi. Au niveau des assurances, nous sommes convaincus que les détenteurs de permis doivent être assujettis aux mêmes obligations. Pour les dépôts et comptes en fidécommis, nous avançons tout simplement que le nouvel organisme devrait avoir le pouvoir de définir les paramètres.

La rémunération est un sujet fort intéressant. À partir du moment où des personnes sont habilitées à agir comme courtiers sans avoir à détenir de permis, il faut parler de partage de commission. Or, de ce fait, sans l'encourager, puisque l'industrie du commerce de l'immeuble doit demeurer aux détenteurs de permis, il faut reconnaître qu'il y a des commissions qui existent, qui se paient, et là, ça pose un sérieux problème. On dit: Peut-être qu'il faudrait trouver

une façon de l'autoriser. Pour ce qui est de la divulgation au client et la consignation dans un registre, on n'en voyait pas l'utilité parce qu'on ne connaissait pas la portée du principe de commission de référence. On s'est ouverts à la découvrir.

Les catégories de permis. Par contre, l'instauration de différentes catégories de permis est souhaitable. L'organisme devra instaurer un mécanisme de contrôle de chacune de ces catégories. En effet, la recherche de la confiance du public en sera d'autant plus facile. Nous croyons que les catégories doivent être créées par secteur d'activité et non pas par supériorité de l'une vis-à-vis de l'autre, qu'une catégorie inclut une ou plusieurs autres, de sorte qu'aucun type de permis ne causera préjudice à l'autre. Selon nous, afin de garantir un bon service aux clients, le détenteur de permis doit être à temps plein. Nous y voyons, dans les catégories de permis, peut-être une analogie avec les permis de construction. On peut avoir un permis standard pour construire ou effectuer des transactions dans un contexte résidentiel, et, ensuite, lorsque le marché ou l'activité se complique, il faudra démontrer des aptitudes, des compétences ou une expertise qui nous permettraient d'accéder à la reconnaissance de la pratique dans cette nouvelle catégorie d'activité. Nous aussi, on avance, par ailleurs, que la mise en place devra respecter les acquis des praticiens actuels et accorder une période dite grand-père.

La divulgation des conflits d'intérêts. Bien, si notre industrie aspire sérieusement à obtenir et conserver une certaine notoriété, ces éléments sont essentiels.

En guise de conclusion, M. le Président, en tant que chambre d'immeuble, votre ouverture de travailler conjointement à améliorer l'encadrement juridique de notre industrie nous convient fort bien. D'ailleurs, lors de l'élaboration du projet de modification à la loi, Mme la ministre Robic nous a fait l'honneur de nous inviter à discuter en sa compagnie. Notre collaboration vous est acquise, et ainsi, lors du dépôt du projet de loi, nous aimerions pouvoir nous exprimer à nouveau. Merci.

Le Président (M. Farrah): Alors, merci pour votre présentation, M. Létourneau. Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Robic: Merci, M. le Président, merci, messieurs, de votre présentation. D'après vos propos, vous **semblez** être assez d'accord pour que l'Association de l'immeuble du Québec se transforme en organisme **d'autoréglementation**. Si c'était le cas, vous dites que les chambres pourraient se regrouper en fédération. Premièrement, un organisme est voué - et là, je vais faire attention à mes mots - à promouvoir l'intérêt du consommateur, l'autre, à promouvoir l'intérêt des membres, ce qui n'empêche pas la

responsabilité au niveau du consommateur, bien sûr. Est-ce qu'il le peut réellement? J'ai des difficultés à voir quel genre de lien il peut y avoir entre ces deux organismes? Est-ce qu'il doit y avoir un lien entre ces deux organismes? Tous les deux, que ce soit la Chambre d'Immeubles de Montréal ou vous, vous dites: On joue un rôle au niveau des conflits entre membres. Il faudrait garder ce rôle. D'un autre côté, il y a un aspect déontologique là-dedans. Alors là, j'ai des difficultés à voir comment... Je voyais deux organismes autonomes, deux organismes où il n'y avait pas de lien entre ces organismes. Vous, vous dites: Oui, on doit garder un certain lien. Je vous avoue là, que j'ai certains problèmes.

M. Létourneau: Oui, en effet, c'est complexe.

Mme Robic: Je le sais.

M. Létourneau: Il y a certains chapitres. Comme je l'ai dit, nous ne prétendons pas, à la Chambre d'immeubles de Québec, connaître la solution encore. On y travaille, par exemple. Effectivement, où tracer la ligne entre un mandat de protéger, de défendre les intérêts du public et de régler, par exemple, des conflits éventuels entre un praticien et un consommateur et, d'un autre côté, d'entendre et d'essayer de régler un conflit entre deux praticiens? Je ne connais pas la solution, Mme la ministre. La seule chose qu'on peut admettre, aujourd'hui, c'est qu'il y a un enchevêtrement parce que c'est lié par un code de pratique. On travaille sur deux tableaux. Il y a des engagements à caractère quasi professionnel lorsqu'on fait remplir et qu'on travaille sur le bien souvent le plus important d'un client. Il y a un aspect très commercial au niveau de la commercialisation et de l'échange d'informations pour offrir encore un meilleur service à travers les chambres d'immeubles qui diffusent les mandats et les informations techniques auprès des membres. Or, ce n'est pas facile, je vous le concède, et je ne crois pas qu'on ait de solution à date, mais il faut y travailler.

Mme Robic: Quel rôle réservez-vous au gouvernement dans ces nouvelles structures?

M. Létourneau: Le gouvernement devrait avoir un rôle - excusez-moi l'expression - de chien de garde. Il devrait être là pour voir à ce que le nouvel organisme remplisse adéquatement le mandat qui lui est confié à travers la loi. Ça devrait être son seul rôle.

Mme Robic: Vous nous avez parlé de la composition du conseil d'administration de ce nouvel organisme. Vous nous dites que, pour avoir une représentativité, il faudrait que ce

soient des chambres qui choisissent les membres du conseil. Certains autres nous disent que ça devrait être fait au suffrage universel; d'autres nous disent que ce sera des nominations gouvernementales, en partie ou en totalité, et qu'il devrait également y avoir une représentation et du gouvernement et du public en général. J'aimerais vous entendre là-dessus. Croyez-vous réellement qu'il n'y aurait pas cette représentativité si on allait au suffrage universel?

M. Létourneau: Non, si on va au suffrage universel, si c'est bien réparti en termes de pouvoir de votation, ce serait très juste et très démocratique. En fait, c'est à travers ce mode de fonctionnement que les élus devraient être choisis par la fédération des chambres. La fédération devrait développer un mode très démocratique pour permettre la représentativité par voie d'élection. La composition comme telle de ce conseil d'administration, comme je vous le disais tantôt, essentiellement, pourvu qu'elle soit en majorité de praticiens... Il faut qu'il y ait quand même un courant pratique et appliqué et d'autres membres, d'autres intervenants, comme au sein d'autres conseils professionnels? Un représentant du gouvernement et un représentant des consommateurs peuvent de temps à autre permettre de garder la bonne ligne à l'intérieur du mandat qui aura été confié au conseil d'administration.

Mme Robic: La nécessité de gens de l'extérieur: Est-ce que c'est important d'avoir une représentativité de gens de l'extérieur du domaine?

M. Létourneau: En pratique, pour que le nouvel organisme soit très crédible, oui.

Mme Robic: À la page 6 de votre mémoire, lorsque vous traitez de discipline, vous parlez de certains pouvoirs de recommandation des chambres à l'organisme. C'est là que vous me dites qu'il reste encore du travail à faire pour savoir comment cet arrimage-là peut se faire en gardant chacun votre autonomie. Ce n'est pas si facile que ça.

M. Létourneau: Ce n'est pas si facile. Justement, dans le mémoire, à l'article F, nous exprimons la problématique de l'enchevêtrement des deux.

Mme Robic: Vous dites qu'il ne devrait y avoir qu'une seule catégorie de permis pour toutes les personnes habilitées à effectuer un acte de courtage. Qu'est-ce que vous voulez dire par "toutes les personnes"? Est-ce que vous parlez et des agents d'immeuble et des notaires et des avocats? Je vous avoue que je ne comprends pas tout à fait ce que vous voulez dire.

M. Létourneau: Ce qu'on veut dire, c'est qu'actuellement, tous ceux qui sont exclus de la loi dans l'exercice de leurs fonctions se trouvent à réaliser une pratique qui, souvent, est non conforme, suivant ces règles, à 14 000 autres praticiens. Je parle aux comptables, aux notaires, aux avocats et à tous ceux qui sont exclus à l'intérieur de la loi. Ce qu'on aimerait, c'est que ces gens-là continuent. Il n'y a pas de changement, sauf qu'ils puissent être régis par les mêmes règles de pratique pour qu'on puisse parler le même langage et qu'on puisse travailler ensemble autour d'une même table. Actuellement, il y a une dissension souvent très grande, parce qu'on ne travaille pas avec les mêmes outils, avec le même code de pratique, soi-disant qu'on exerce deux professions. Et pourtant, on vient jouer dans un secteur d'activité qui devrait être encadré à l'intérieur de paramètres très précis.

Mme Robic: Mais n'est-il pas vrai de dire que, quand c'est un acte posé par un notaire, ou un avocat ou un comptable c'est dans l'exercice de leurs fonctions, c'est à l'intérieur d'un mandat qu'ils reçoivent et ce n'est pas une pratique, ça ne se produira pas plusieurs fois dans une année?

M. Létourneau: J'aimerais vous croire.

Mme Robic: Vous croyez qu'il y a des gens qui, à l'extérieur de la profession, pratiquent assez largement sans être formés, sans être assujettis...

M. Létourneau: Pas nécessairement qu'ils n'ont pas les compétences, c'est juste une question de règle de pratique et qu'on est tous dans des corridors différents et que, de temps en temps, on rencontre les mêmes clients. Ça devient très difficile.

Mme Robic: Ça va, M. le Président.

Le Président (M. Bordeleau): Je laisse maintenant la parole au député de Labelle.

M. Léonard: Oui, M. le Président. M. le directeur général, je vous souhaite la bienvenue. J'ai bien remarqué qu'en guise de conclusion, vous avez été très prudent, vous avez dit que vous aimeriez être consulté lorsque le projet de loi sera déposé. Je suppose que Mme la ministre en aura bien pris note. C'est une bonne prudence élémentaire, vous avez raison. Ha, ha, ha!
(18 h 15)

Je voudrais vous poser une question sur la démarcation entre l'Association de l'immeuble du Québec et les chambres d'immeuble. Mme la ministre est venue aussi sur cette question. Vous dites à la page 2 que vous avez votre code de déontologie. Je ne sais pas si j'ai bien compris toute la problématique, mais ce qui est proposé

ici, c'est que le code de déontologie finalement soit arrêté, édicté par l'Association de l'immeuble ou l'organisme d'autoréglementation. Si c'est la Chambre d'immeubles, ce sera elle, mais on peut penser qu'il pourrait y avoir une hypothèse en ce sens. Alors, la question que je vous pose est la suivante: Êtes-vous d'accord avec ça? Là, ce ne serait plus vous qui feriez votre code de déontologie, il serait fait par l'organisme d'autoréglementation.

M. Létourneau: M. le député, oui, nous sommes d'accord.

M. Léonard: Bon. Voilà une chose claire.

M. Létourneau: À ce stade-ci, nous avons même rallié la Chambre d'immeubles de Québec au code de déontologie de l'Association.

M. Léonard: Donc, il y aurait un code de déontologie à la grandeur du Québec.

M. Létourneau: Oui.

M. Léonard: O.K., on s'entend, c'est bien. Maintenant, le conseil de cette association, vous semblez dire dans votre texte - c'est un peu mouvant, j'ai l'impression, si vous me permettez de le dire - que le conseil devrait émaner des chambres. Là, j'ai un problème à réconcilier tout ça, parce que si votre organisme d'autoréglementation a comme un de ses grands objectifs de protéger l'intérêt du public et puis que vous, les chambres, avez celui de protéger l'intérêt de vos membres, ce qui est tout à fait normal, il me semble que quelque part, il risque d'y avoir un conflit qui pourrait se dessiner éventuellement. Vous allez admettre que ça pourrait arriver. Alors, comment composez-vous le conseil et comment pouvez-vous dire que le conseil de l'organisme d'autoréglementation devrait émaner en quelque sorte ou devrait être en quelque sorte une fédération des chambres et émaner des chambres? Ne trouvez-vous pas qu'il y a une espèce de conflit d'intérêts potentiel là-dedans?

M. Létourneau: En fait, oui, votre question est très pertinente, M. le député. Il faut faire la lumière sur la structure. Effectivement, les membres qui devraient constituer le conseil sont des membres, des praticiens, et on prend pour acquis que ces praticiens sont déjà membres d'une chambre, donc membres de la fédération. On avance tout simplement que la fédération serait peut-être le meilleur véhicule ou le meilleur niveau pour contrôler les mises en candidature et voir à faire les élections pour les praticiens issus de sa base qui devront siéger au conseil, mais il n'est nullement question que ce soit la Fédération qui s'ingère de quelque façon que ce soit à contrôler les mises en candidature et que ce soit eux qui choisissent les membres

qui vont siéger. Effectivement, à ce moment-là, il y aurait conflit d'intérêts.

M. Léonard: Croyez-vous que les courtiers et agents vont payer une cotisation d'appartenance à l'association d'autoréglementation?

M. Létoirneau: Oui. Comme ils le font actuellement par le biais de l'émission du permis.

M. Léonard: Et il y aurait donc, par ailleurs, une autre cotisation à la Chambre d'immeubles de Québec?

M. Létoirneau: Oui. Comme on vit présentement.

M. Léonard: Je vous pose la question: Laquelle sera la plus déconnectée de sa base?

M. Létoirneau: Ha, ha, ha! Vous ne voulez pas avoir de réponse!

M. Léonard: Ha, ha, ha! Vous le mentionnez, à l'époque. En passant, je m'amuse évidemment. Je voudrais revenir à d'autres questions. Vous dites, à la page 6: "La réglementation doit prévoir une catégorie de membres pour les non-détenteurs de permis." Est-ce que vous voulez faire une catégorie de non-membres?

M. Létoirneau: En fait, non, on répète un peu, parce qu'il y avait deux volets qui nous semblaient semblables dans le document de consultation entre les gens exclus, les professionnels exclus de la loi, qui, en fait, viennent pratiquer dans notre secteur.

M. Léonard: Des affiliés.

M. Létoirneau: C'est un dédoublement de la fin de la page 5, M. le député.

M. Léonard: O. K. J'y reviendrai. Vous dites aussi que le détenteur de permis doit être à plein temps. N'est-ce pas exagéré? Je dirais que, dans aucune profession, on ne demande que celui qui a un titre soit à plein temps. Je comprends que vous trouvez qu'il y a beaucoup de gens qui circulent, qui sont à temps partiel et que vous voudriez que ce soit un peu plus sérieux, mais j'ai noté cette phrase... Je me demande comment on peut faire ça concrètement, en pratique.

M. Létoirneau: Encore une fois, on représente 1200 membres qui insuffisent ce courant qui est un malaise au niveau de l'interrogation. C'est que, si on crée une catégorie de permis, il faudrait penser... On ne veut pas exclure la notion de plein temps, on veut essayer de voir s'il n'y a pas une sécurité à apporter dans la catégorie de permis pour la notion de plein

service. Le client a droit à un service complet.

M. Léonard: Oui. Autrement, si quelqu'un entre dans une profession comme celle-là et qu'il est tout de suite à plein temps, il faut qu'il ait assez de revenus pour en vivre. Et là, vous introduisez l'idée d'avoir des stages de passage de six mois, d'un an, jusqu'à ce que quelqu'un ait des revenus pour en vivre. Ça, je sais que, dans d'autres professions, y compris dans la construction, ça bloque, ça risque de bloquer, dans certains cas, l'ouverture aux jeunes. Je vous signale ça. Mais je comprends qu'il y en a particulièrement chez vous, des demi-temps et des temps partiel.

M. Létoirneau: Oui.

M. Léonard: Vous dites, encore sur les références, que vous ne voyez pas l'utilité de les divulguer. Vous êtes le deuxième qui nous dites ça, la chambre d'immeubles de Montréal aussi nous a dit cela. Vous aussi, vous êtes du même avis.

M. Létoirneau: On doit avoir lu le document en même temps et puis on a passé à côté en même temps. Ce n'était pas clair pour nous, la position qu'on devrait prendre. On s'arrête ou on s'interroge sur la complexité de la tenue d'un registre. On prenait l'exemple, tantôt, d'une référence au niveau d'un prêt hypothécaire, par exemple. Bien, il y a des agents qui le reçoivent et ils n'ont même pas pensé à faire la référence, mais ils ont des conventions où la référence est payée de façon automatique. Alors, ça...

M. Léonard: Là, le mode de divulgation par registre serait trop lourd, si je comprends bien.

M. Létoirneau: C'est ça. Il y a peut-être d'autres façons de voir ça ou de créer des catégories. Il y a des titres de référence, par contre - et on en est très conscients - qui devraient faire partie de la divulgation auprès du client. Il y a des montants très importants, dépendant de la nature de la transaction. Mais à la base, si on parle du quotidien, à partir d'un client, comme vous en avez donné l'exemple il y a une heure ou deux, lors de l'achat d'une propriété, le client ne pense pas toujours à avoir choisi son notaire, son banquier, son assureur. Ça peut tout être acheminé par un agent compétent. S'il reçoit de petites bebelles à gauche et à droite à la fin de son mois, je ne vois pas la nécessité de mettre une structure lourde de divulgation ou de registre.

Mais s'il y a, par contre, en fonction du libre-échange, un système de référence plus important avec nos voisins du sud ou des autres provinces, là, on parle d'une vraie référence, par contre.

M. Léonard: O. K.

Le Président (M. Farrah): Merci, M. le député de Labelle. Mme la ministre.

Mme Robic: Merci, M. le Président. Dans votre mémoire, vous touchez au cumul de permis, mais vous ne touchez pas aux cabinets multidisciplinaires. Est-ce que vous avez étudié ce point-là?

M. Létourneau: On en a discuté. Ça aurait dû faire partie de notre mémoire, Mme la ministre. Effectivement, nous ne sommes pas contre. Au contraire, déjà en province, il y a certains organismes qui vivent cette cohabitation-là et qui la vivent très bien; ils vont la vivre de mieux en mieux. C'est un nouveau concept, le décloisonnement nous ouvre des portes, sauf qu'on aime quand même préciser qu'on est contre le cumul des permis. On ne peut pas vendre des assurances et prendre le client, traverser le corridor, trois pieds et dire: Là, je te vends une maison et, attends, quand on va avoir fini, je vais te vendre d'autre chose. Il peut y avoir un genre de centre d'achat de services financiers, mais il va s'adresser chaque fois à un spécialiste détenteur de son permis unique et qui est en mesure de faire la démonstration de sa compétence.

Mme Robic: Ça va, M. le Président.

Le Président (M. Farrah): Ça va. M. le député de Labelle, d'autres commentaires?

M. Léonard: Une question. Prenons la question de la formation ou des préalables. Est-ce que vous jugez ou vous trouvez que la formation actuelle des agents et courtiers, à la Chambre d'immeubles de Québec, est suffisante?

M. Létourneau: Dans le contexte qui nous a amenés jusqu'ici, oui. Pour l'avenir, nous devons installer de nouveaux paramètres, de nouvelles marches. Ce qui a manqué jusqu'à maintenant dans notre industrie, c'est sans aucun doute une reconnaissance et une motivation à devenir plus compétent en termes de connaissances et d'expertises. C'est un besoin pressant.

M. Léonard: Qu'est-ce que vous mettriez dans un bagage de connaissances à un agent idéal? Des connaissances juridiques, des connaissances financières?

M. Létourneau: À la base, il les a toutes. Dans le cours de base, il a accès à des connaissances d'ordre juridique, de structure, pratique, évaluation, urbanisme. Il s'agit qu'il soit motivé à les développer davantage, c'est strictement une base. En pratique, cet agent vit son programme de formation et de perfectionnement dans la vie

de tous les jours. Alors, c'est comme s'il était dans une structure par voie de stages. Il est nécessaire qu'il y ait des étapes de reconnaissance à travers ces stages-là, qui l'obligent à faire une vérification pour voir s'il a accédé à ce niveau-là auquel il croit. Alors, à l'intérieur des premières années, même tout au long de sa carrière, il devrait y avoir des cours de formation continue; c'est un secteur d'activité qui change énormément, qui évolue très rapidement. Et, en même temps, ça peut être vérifié par le biais d'un système obligatoire de cours ou d'examen pour fins de renouvellement, tous les deux ou trois ans, peu importe.

M. Léonard: Un bon agent, c'est un bon vendeur ou bien c'est quelqu'un qui va vendre, disons, la bonne maison au client qui la désire, qui va essayer d'aller répondre aux besoins de son client. Remarquez que la réponse a l'air évidente, mais, au fond, ceux qui réussissent le mieux sont-ils de bons vendeurs ou de bons professionnels, l'idéal étant les deux, là?

M. Létourneau: Oui. Comme représentant d'une chambre, je vous dirais tout simplement, parce que je ne peux pas parler en étant praticien, parce que toutes les catégories dépendant des situations peuvent se prêter au qualificatif "bon", disons que les prochaines années devront être marquées par un service de qualité dans chaque contact avec la clientèle. Les gens sont de mieux en mieux informés et sont conscients des besoins et en demandent énormément aux professionnels avec lesquels ils font affaire.

M. Léonard: Est-ce qu'à l'occasion, vous avez eu, comme chambre d'immeuble ou des gens de chez vous, à communiquer avec les municipalités pour faire des remarques sur des plans d'urbanisme, des règlements de zonage ou de tels éléments qui ont beaucoup d'influence sur la valeur des immeubles, la qualité de la vie ou des choses comme ça? Est-ce que vos agents, vos chambres interviennent vis-à-vis des plans, de la confection de plans d'urbanisme des villes?

M. Létourneau: Nos chambres, je ne le crois pas, mais nous avons des professionnels hautement engagés dans ce type de processus, dépendant des régions du Québec, oui.

Le Président (M. Farrah): M. le député de Labelle, alors merci. Mme la ministre, peut-être pour un commentaire final.

Mme Robic: M. le Président, une question, si vous me permettez.

Le Président (M. Farrah): Oui, allez-y.

Mme Robic: Vous donnez des cours en ce moment à la Chambre d'immeubles de Québec?

M. Létoirneau: Non. Nous collaborons très étroitement avec le cégep en acceptant de faire tout le travail de secrétariat, d'inscription pour les cours en vente de biens immobiliers.

Mme Robic: Mais vous ne faites pas de formation continue, en ce moment?

M. Létoirneau: Non. C'est réservé au niveau du cégep.

Mme Robic: D'accord. Il me semblait que j'avais une autre question. Je l'ai perdue, M. le Président. Ça va me revenir, sans doute. Je sais votre numéro de téléphone, alors je peux vous appeler.

M. Létoirneau: Je suis toujours à votre disposition, Mme la ministre.

Mme Robic: Alors, M. le Président, messieurs, je vous remercie infiniment d'avoir accepté de nous présenter un mémoire aujourd'hui, c'est fort apprécié. Je vous souhaite bon succès dans la promotion des intérêts de vos membres, tout en se souvenant qu'on doit protéger le consommateur.

Pour répondre, peut-être, au député de Labelle, je voudrais lui dire qu'un bon vendeur, s'il n'est pas professionnel, ne durera pas longtemps dans cette profession. Il doit être les deux pour faire un succès.

Le Président (M. Farrah): Merci, Mme la ministre. M. le député de Labelle, en guise de conclusion.

M. Léonard: M. le président, M. le directeur général, je vous remercie beaucoup de vous être présentés, d'avoir répondu à l'invitation et d'être venus ici. Vous nous avez éclairés sur plusieurs sujets. Je vous dis à bientôt, maintenant, puisqu'on aura un projet de loi sur lequel vous serez consultés, alors on se reverra sur des données très concrètes et pratiques. Alors, merci bien.

Le Président (M. Farrah): Alors, à mon tour, M. Létoirneau et M. Lavoie, merci de vous être entretenus avec les membres de la commission. Au nom des membres de la commission, je vous remercie infiniment de votre présence et du dépôt de votre mémoire. Alors, merci.
(18 h 30)

Maintenant, j'invite le dernier groupe à venir se présenter à la table, s'il vous plaît. Il s'agit de la Corporation professionnelle des administrateurs agréés. Alors, messieurs, bienvenue à la séance de la commission du budget et de l'administration. Dans un premier temps, je vous indique que, pour la présentation de votre mémoire, vous avez jusqu'à un maximum de 20 minutes de présentation. Comme pour les autres,

il y a une période de questions avec un temps réparti équitablement, 20 minutes de chaque côté de la table, ce qui fait 40 minutes pour questions et réponses. Dans un premier temps, j'aimerais demander au représentant de l'organisme de se présenter et aussi présenter ses collègues qui sont avec lui ici, aujourd'hui.

Corporation professionnelle des administrateurs agréés

M. Gagnon (Richard): Bonsoir. Mon nom est Richard Gagnon. Je suis le vice-président exécutif et le directeur général de la Corporation professionnelle des administrateurs agréés du Québec. M'accompagnent, à ma droite, M. Gérald Smith, qui est le président du comité exécutif du secteur immobilier de notre Corporation, et, à ma gauche, M. Pierre Charest, qui en est le président sortant.

Le Président (M. Farrah): Messieurs, bienvenue, et nous vous écoutons.

M. Gagnon: Merci bien. Bonsoir, M. le Président, bonsoir, Mme la ministre, MM. les députés. D'abord, nous tenons à vous remercier d'accepter de nous accueillir en cette Chambre pour discuter avec vous de ce projet qui nous apparaît important. Notre mémoire, comme ceux qui l'ont lu ont pu le constater, se voulait bref et le plus précis possible. Alors notre présentation aujourd'hui sera de la même nature.

D'abord si je vous présente rapidement notre Corporation professionnelle, je vous dirai qu'elle a maintenant 37 ans. Nous sommes une Corporation incorporée en vertu du Code des professions depuis 1973 et, en conséquence, comme Corporation professionnelle, nous connaissons bien les mécanismes qui, habituellement, sont mis de l'avant pour régir une pratique professionnelle.

Notre corporation compte 2500 administrateurs qui sont des gestionnaires qui oeuvrent dans différents secteurs d'activité économique du Québec. Un de ces regroupements au sein de nos 2500 membres compte environ 225 administrateurs qui oeuvrent dans le secteur immobilier et qui gèrent un parc immobilier d'environ 10 000 000 \$. Ces membres ont des projets au sein de notre Corporation qui leur sont propres, des activités de formation qui leur sont propres et, chaque année, élisent un comité exécutif propre au secteur immobilier. Ce sont, pour la plupart, des gestionnaires immobiliers ou des conseillers en immobilier.

Pour être admis comme administrateur immobilier agréé, le candidat doit d'abord détenir un diplôme universitaire de 1er cycle, détenir de deux à huit années d'expérience pertinente en administration, dépendamment de la nature de son diplôme universitaire, détenir au moins 30 crédits universitaires en sciences immobilières et

posséder une expérience minimale d'au moins trois ans en immobilier. Donc, les gens qui sont admis au sein de notre Corporation professionnelle, dans le secteur immobilier, sont des gens dont la formation et les compétences sont difficilement à remettre en doute.

Quant au projet de révision de la Loi sur le courtage immobilier, nos membres, Mme la ministre, ont trouvé fort intéressantes les idées qui sont abordées dans le document et vous en félicitent. Nous avons cependant quelques commentaires à exprimer pour enrichir les recommandations, les propositions que vous y faites.

Au plan de la structure, vous envisagez la mise sur pied d'un organisme d'autoréglementation dont le mandat sera principalement le contrôle de la pratique professionnelle avec des outils qui s'apparentent très étroitement à ceux que doivent mettre en branle les corporations professionnelles. En ce sens, nous vous recommandons que nos membres qui oeuvrent dans le secteur immobilier soient contrôlés dans leur pratique professionnelle par leur Corporation professionnelle, comme c'est d'ailleurs le cas actuellement. Il nous apparaît qu'un double contrôle de leur pratique professionnelle par un organisme d'autoréglementation et par leur Corporation professionnelle qui, inévitablement, va continuer de contrôler leur pratique, risque, à notre avis, de compliquer inutilement la situation et peut-être même d'ajouter de la confusion, tout en n'ajoutant rien à la protection du public. À notre sens, que ceux et celles qui ne sont pas régis par une corporation professionnelle relèvent de l'organisme d'autoréglementation. Par contre, les professionnels qui sont membres de corporations professionnelles devraient être régis dans leur pratique par leur corporation professionnelle d'appartenance. C'est d'ailleurs la loi qui nous confie, aux corporations professionnelles, le mandat prioritaire de protéger le public.

Par contre, pour éviter que divers organismes contrôlent à leur façon une pratique professionnelle au niveau de l'immobilier, nous recommandons également que chaque corporation professionnelle qui serait habilitée à régir la pratique professionnelle en immobilier possède un siège au conseil d'administration de l'organisme d'autoréglementation afin qu'il y ait harmonie entre les mécanismes instaurés par l'organisme d'autoréglementation et la ou les corporations professionnelles que vous auriez accréditées.

En plus de l'harmonie entre les mécanismes à développer, le fait que les corporations professionnelles concernées siègent au conseil d'administration de l'organisme d'autoréglementation permettrait la mise en place de canaux formels de communication et, par surcroît, comme les corporations professionnelles ont une expertise dans le domaine du contrôle de la pratique professionnelle, il pourrait être drôlement utile à l'organisme d'autoréglementation de profiter de cette expertise.

Enfin, quant à la délivrance de permis, il nous apparaît que, compte tenu de la formation, de la compétence et des critères, extrêmement serrés que doit rencontrer un candidat pour devenir administrateur agréé immobilier, nous croyons que ces personnes devraient obtenir un permis de courtage immobilier sur demande.

Je vous explique pourquoi. Actuellement, nos membres pratiquent, font des transactions immobilières en vertu de l'article 5j de la loi actuelle qui exempte nos membres d'être couverts par un permis de courtier. Ce que ça crée comme situation, c'est que vous avez des gens qui font des transactions immobilières, qui ne sont pas couverts par les mêmes règles du jeu que ceux qui ont un permis de courtier. Et il nous apparaît qu'afin de faciliter le contrôle de la pratique professionnelle au niveau des transactions immobilières et afin de nous aider comme corporation professionnelle à régir la pratique de nos membres qui oeuvrent dans le secteur immobilier, nous pensons que ces gens-là devraient avoir un permis de courtier. À toutes fins pratiques, nous croyons que toutes les exceptions à la loi actuellement devraient disparaître, que toute personne qui réalise des transactions immobilières devrait posséder un permis de courtier. Il pourrait peut-être y avoir deux catégories: des courtiers A et des courtiers B. Les courtiers A relèveraient de l'organisme d'autoréglementation; les courtiers B seraient régis par une corporation professionnelle, mais nous pensons que tout le monde devrait posséder un permis de courtier pour faire de la transaction immobilière.

Ce modèle, d'ailleurs, Mme la ministre, s'inspire de la Loi sur les Intermédiaires de marché en ce qui concerne les planificateurs financiers notamment, où tout planificateur financier, pour pouvoir pratiquer en vertu de ce titre reconnu de planificateur financier, doit appartenir soit à une corporation professionnelle soit à la Commission des valeurs mobilières ou certains organismes que la loi a déterminés. Ceux qui ne sont pas couverts par ces organismes-là doivent relever de l'Inspecteur général des institutions financières. C'est, à toutes fins pratiques, le même modèle. L'organisme d'autoréglementation couvre la pratique professionnelle des personnes qui ne sont pas déjà encadrées dans leur pratique par une corporation professionnelle.

Nous croyons également que le mandat du courtier ou de l'agent d'immeubles mériterait d'être précisé. Il nous apparaît qu'il y a actuellement une certaine confusion pour le client qui signe un mandat avec un courtier ou un agent de ce qu'il est en droit d'attendre de ce courtier ou de cet agent. Trop souvent, le mandant, celui qui confie le mandat, a l'impression qu'il vient de donner un mandat à une personne pour le représenter formellement sur le marché, alors que les obligations découlant de ce contrat

n'appartiennent souvent qu'au vendeur. Le vendeur confirme une exclusivité face à un agent ou à un courtier, confirme qu'il versera à tel courtier une commission déterminée à tel montant, confirme également qu'il s'engage à vendre sa propriété si le courtier lui amène un acheteur à tel montant, alors que les obligations de l'autre côté sont beaucoup moins évidentes. C'est correct, nous ne contestons pas cela, mais nous croyons que la personne qui signe un mandat avec un agent ou un courtier devrait être mieux informée sur la nature du mandat qu'elle vient de confier pour bien comprendre ce à quoi elle est en droit de s'attendre de la part de ce courtier ou de cet agent qui, à toutes fins pratiques, a comme objectif de régler une transaction. Nous cautionnons sans réserve l'initiative de mettre sur table plusieurs catégories de permis. Nous croyons qu'il s'agit là d'une mesure qui ajouterait, certes, à la compétence de ceux qui oeuvrent dans diverses sphères du secteur immobilier.

Enfin, quant au partage des commissions, nous croyons que le partage des commissions entre détenteurs de permis doit être, bien sûr, consigné et déclaré au client. Par contre, on peut émettre le vœu pieux que les commissions de référence soient elles aussi déclarées et consignées, mais je pense que ça ne demeurera toujours qu'au fait des vœux pieux, compte tenu que la commission de référence relève beaucoup plus du réflexe d'affaires, du réflexe "business" d'une transaction ou d'une organisation, et, en ce sens-là sera toujours difficilement contrôlable. Voilà, M. le Président, c'est tout.

Le Président (M. Farrah): Alors, merci, M. Gagnon, pour votre présentation. Sans plus tarder, Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Robic: Merci, M. le Président. Nous sommes face ici à des personnes qui sont fort bien qualifiées et qui sont habilitées de par leur formation à faire de l'immobilier. Cependant, vous nous dites que vous voulez être exemptés d'avoir à venir chercher un permis, mais que le permis vous soit donné automatiquement de par votre formation. Pourquoi ce problème? Pourquoi ne venez-vous pas le chercher, le permis?

M. Gagnon: En fait, Mme la ministre, nos membres réalisent des transactions immobilières de façon sporadique dans le cadre de leur pratique professionnelle. Se référer à une demande de permis qui proviendrait soit de l'Association de l'immobilier du Québec ou autres amènerait une double appartenance que les membres ne font pas. Compte tenu de leur compétence, ils procèdent à la transaction immobilière et ils savent très bien que ça va bien se passer. Ils n'ont pas le sentiment qu'il est nécessaire pour eux de détenir un permis de courtage et, en conséquence, ne procèdent pas à

la demande de permis de courtier qui nécessite, comme je vous le dis, une double appartenance, une double cotisation, etc. En conséquence, ça ne se fait pas.

Mme Robic: Est-ce que les actes de courtage qui sont faits... Pourtant vous avez une section de courtage, vous l'appellez telle quelle, le secteur immobilier. Donc, vous avez l'intention de faire de l'immobilier. Vous faites de l'administration d'immeubles et, à travers ça, vous faites de la location et peut-être que le propriétaire va vous dire: Vendez donc mon immeuble à part ça. Vous faites ça à l'intérieur d'un mandat de gestion? Est-ce toujours à l'intérieur d'un mandat de gestion ou si vous faites des transactions immobilières séparément d'un mandat de gestion?
(18 h 45)

M. Charest (Pierre): Si vous permettez, Mme la ministre, j'aimerais répondre à la question.

Dans le secteur immobilier, les 225 membres, une partie sont salariés. Donc, à l'intérieur du mandat de gestion ou de l'exercice de leurs fonctions, ils peuvent avoir à commettre cet acte-là. Il y a une autre partie qui sont des consultants et, pour rendre service aux clients, ils vont être impliqués dans une transaction, soit au niveau de l'acquisition ou au niveau de la vente.

Mais la question fondamentale au sujet du permis, à notre sens, c'est que les professionnels en affaires immobilières, on détient une police d'assurance-responsabilité sur nos actes et que, lorsqu'on fait la demande de permis, on doit à nouveau se munir d'un certificat, je crois, pour un montant de 5000 \$ ou 10 000 \$, et c'est ça qui vient en double et qui nous dérange un peu.

Mme Robic: Mais vous avez entendu les intervenants précédents nous dire l'importance d'avoir un système unique, l'importance que toutes les personnes, courtiers ou agents, qui posent des actes de courtage doivent être régies par une même loi, par un même code de déontologie, etc. Je dois vous avouer qu'à prime abord, je suis plutôt d'accord avec ça. Dans le fond, vous êtes tout à fait qualifiés pour détenir un permis. Vous avez suivi les cours, vous êtes qualifiés, mais vous dites, dans le fond: Ce n'est pas parce qu'on n'est pas qualifiés et qu'on ne veut pas se qualifier, mais on ne veut pas avoir une double appartenance et on ne veut pas ajouter des coûts...

Comment est-ce que le gouvernement ou la ministre responsable ou l'organisme d'autoréglementation concilient-ils qu'il y a un groupe qui est complètement détaché, qui n'a aucune appartenance, qui se gère lui-même, qui s'autogère? Je ne mets pas en doute vos capacités de le faire, mais vous relevez de qui au bout de la ligne? Vous êtes complètement séparés. Il n'y a

pas de...

Une voix: De lien hiérarchique.

Mme Robic: Oui, de lien. Merci, M. le Président. De lien hiérarchique. Ça m'embarasse un peu, ça.

M. Gagnon: On a déjà, Mme la ministre, des liens hiérarchiques importants par rapport à l'Office des professions envers qui nous sommes totalement redevables de la pratique professionnelle de nos membres et du contrôle que nous en faisons.

Toutefois, vous avez raison, à savoir qu'il ne faut pas y voir là un groupe isolé qui procède à du courtage immobilier et qui n'est rattaché à rien. C'est en ce sens-là qu'on croit qu'il devra s'instaurer des liens importants et étroits entre l'organisme d'autoréglementation et la corporation professionnelle ou les corporations professionnelles concernées pour s'assurer que tout le monde respecte les mêmes règles du jeu. Notre demande d'obtenir un permis de courtier, Mme la ministre, sur demande vise exactement cet objectif-là parce que nos membres sont couverts actuellement par l'article 5j de la loi qui fait que tout administrateur agréé que nous reconnaissons comme administrateur agréé immobilier peut procéder à des transactions immobilières, sauf qu'il le fait sans être encadré par les mêmes règles du jeu que le courtier qui, lui aussi, fait d'autres types de transactions immobilières.

Donc, ce qu'on demande, c'est que le tout soit uniformisé et, pour que le tout soit uniformisé, on a le sentiment qu'il doit s'établir des liens entre notre Corporation professionnelle et l'organisme d'autoréglementation, et on doit convenir que nos membres ont ce qu'il faut pour faire des transactions immobilières. À ce moment-là, ils vont avoir leur permis de courtier et ils vont devoir jouer les mêmes règles du jeu que toute autre personne qui oeuvre en transactions immobilières.

Maintenant, au niveau des comptes à rendre, comme Corporation professionnelle, on en aurait aussi à un autre niveau. Nous aurions l'obligation, comme corporation professionnelle, de garantir que ceux à qui on confie le titre d'administrateur agréé immobilier et, donc, qui hériteraient d'un droit de courtage, répondent aux normes standard qui sont établies, et on se porte garants de leur pratique professionnelle, comme on le fait d'ailleurs actuellement avec nos 2500 administrateurs agréés. On se porte garants de leur compétence professionnelle. C'est notre rôle par rapport au public.

Et un siège au conseil d'administration de l'organisme d'autoréglementation permettrait, certes, de développer des règles du jeu cohérentes entre tous les intervenants, d'établir des mécanismes de communication clairs et, en plus, on

pense qu'on peut être utile à l'organisme d'autoréglementation parce que ces mécanismes de contrôle de la profession que sont comité de discipline, syndic, comité d'arbitrage, etc., on vit avec ça quotidiennement.

Mme Robic: Ça va.

Le Président (M. Farrah): Ça va, Mme la ministre?

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. Farrah): Merci, M. le député de Labelle, des commentaires.

M. Léonard: Oui, M. le Président. Je pense que c'est une question qui est posée par la Corporation professionnelle des administrateurs agréés parce que, en vous écoutant, je me posais aussi la question, et vous la soulevez: Un notaire pourrait être dans le même cas, un avocat pourrait être dans le même cas et un bon nombre d'ordres professionnels pourraient être dans le même cas.

Tout le monde, finalement, finit par faire des affaires. Donc, je dirais presque qu'un médecin sur la retraite qui a des notions juridiques pourrait finalement devenir agent immobilier et administrateur en pantoufle dans le courtage immobilier. Bon. Est-ce qu'à ce moment-là, la contrepartie n'est pas que des courtiers qui gagnent leur vie avec ça vont se juger envahis par d'autres corporations professionnelles et jusqu'à quel point laisse-t-on les vases communicants jouer finalement? Je m'interroge. Je ne peux pas dire que... Quand j'écoute votre argumentation, oui. Je connais votre formation et c'est vrai que vous pouvez avoir des qualifications là-dedans, surtout ceux qui se spécialisent en immobilier. Ils sont capables de faire des transactions immobilières. Je suis d'accord.

Maintenant, si on laisse faire les grands professionnels qui ont eu accès à la formation universitaire, à un moment donné, et qui débarquent dans le courtage immobilier, ils vont vous tasser les quelques milliers de courtiers, facilement. Je comprends que ce n'est pas ça, votre rôle. Vous dites que vous êtes, dans les grands immeubles, que vous faites de l'administration de ce type, puis qu'à l'occasion, vous faites des opérations de courtage immobilier.

Je me dis: Pourquoi, à ce moment-là, ne payez-vous pas la cotisation, finalement, comme tout le monde pour entrer dans le moule des courtiers et agents immobiliers? Ça ne doit pas être une cotisation si élevée que ça. On parlait tout à l'heure de 40 \$ ou 90 \$. Et puis, en plus, une police d'assurance sur 5000 \$, alors que vous en avez déjà une sur 2500 \$, c'est un avenant à une police d'assurance qui va vous coûter 50 \$, même pas, je dirais. Je ne connais pas plus que ça le cas, mais il reste que, pour moi, ça

m'apparaît des frais pas si importants que ça, compte tenu de la formation que vous avez et dans le milieu où vous oeuvrez.

Là où je suis assez favorable et, encore là, je me retiens pour donner mon opinion, c'est que, finalement, il pourrait y avoir des gens de chez vous qui siègent sur le conseil de l'organisme d'autoréglementation. Et là, peut-être que les notaires vont vouloir le faire aussi. Bon. Lequel de vous trois ou de vous cinq, point d'interrogation, devrait siéger là? Je trouve qu'il y a une espèce de porte où les choses ne sont pas très claires. C'est ça qui m'embarrasse. C'est comme si on créait un précédent gênant. Même si aujourd'hui il n'est pas tellement gênant, dans 10 ans, compte tenu de l'évolution, ça pourrait l'être. Là, aujourd'hui, vous avez 2500 membres. Vous pourriez décider d'élargir votre sainte Corporation puis, à un bon moment donné, vous en auriez 10 000 qui, eux, s'en iraient dans l'immobilier à ce moment-là. Où est-ce qu'on arrête? C'est ma question.

M. Charest: M. le député, je vous répondrai que des 2500 membres, 225 rencontrent des conditions spéciales pour adhérer au secteur immobilier. Nos activités en affaires immobilières, ce sont des activités qu'on commet tous les jours, donc, c'est réellement notre gagne-pain principal, contrairement aux autres professionnels que vous avez cités. À l'occasion, on les voit, mais de façon ponctuelle pour des laps de temps courts ou des opérations précises, alors que nous, les spécialistes en affaires immobilières, c'est durant toute l'année. Et je dois vous dire que les 225 membres que nous avons, ce ne sont pas des gens... Autrement dit - excusez l'expression - le "turnover" de la corporation est très très faible.

Au contraire, nos conditions étant très exigeantes, ceux qui sont là y demeurent, et à condition qu'on rencontre les conditions de la Corporation, qui a des programmes de formation continue, etc. Et les nouveaux membres qui entrent se doivent de rencontrer les conditions. Donc, 225 membres, je ne crois pas que ce soit menaçant pour les 14 000 qui existent au niveau de l'Association de l'immeuble du Québec. Donc, à ce niveau-là, je ne crois pas que ce soit menaçant, c'est plutôt clarifier une situation et, surtout, pouvoir aider les gens. Il y a beaucoup de nos membres qui sont courtiers, on en a, des courtiers qui ont une formation universitaire. Là n'est pas la question.

Quant à nos confrères des autres corporations professionnelles, on ne croit pas qu'ils aient le même intérêt que notre secteur, le secteur immobilier.

M. Léonard: O. K. D'accord Restreignons aux 225 membres. Pourquoi ces 225 membres ne suivent-ils pas ou, disons, ne prennent-ils pas le permis de courtier en suivant le cours, en passant l'examen? Pour eux, ils vont faire ça

avant de déjeuner le matin, compte tenu de votre formation. Pourquoi ne paieraient-ils pas 150 \$ pour appartenir à l'association des courtiers, finalement? Vous avez une formation qui normalement vous donne tellement de qualifications que quand vous allez arriver sur le marché du courtage, vous allez dépasser tout le monde en un rien de temps.

M. Charest: M. le député, à ça je vais vous répondre de la façon suivante. Notre cotisation à la Corporation professionnelle est quand même assez dispendieuse, 350 \$. Nos polices d'assurance-responsabilité civile... Personnellement, j'appartiens à d'autres organismes, entre autres, l'Institut canadien de l'immeuble. Si, en plus, je dois détenir mon permis de courtier, je dois m'affilier à la Chambre d'immeubles du Grand Montréal, payer une petite cotisation là. À un moment donné, on ne se retrouve plus dans nos cotisations, et, après ça, il faut s'impliquer dans ces organismes-là et ça devient pas mal compliqué.

Donc, je comprends, et c'est peut-être un manque à gagner pour l'association de ne pas nous avoir, mais...

M. Léonard: Ils paient la moitié. C'est déductible.

M. Charest: Oui.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Charest: Vous comprendrez que ces cotisations supplémentaires, c'est réellement de la gestion supplémentaire pour des montants symboliques et, déjà là, on en paie beaucoup. Personnellement, j'ai au-delà de 1000 \$ de cotisation par année. Celle de la Chambre d'immeubles, je croyais que c'était beaucoup plus élevé que 45 \$, franchement, je ne sais pas quel montant.

M. Léonard: C'est ce qu'on a dit cet après-midi. C'est le Fonds d'indemnisation. Mais - excusez-moi - la cotisation à l'association des courtiers, c'est quoi? Aux chambres d'immeubles.

M. Charest: Est-ce qu'il y a quelqu'un qui peut donner la réponse?

M. Léonard: C'est combien?

M. Charest: La cotisation à l'association des courtiers.

Une voix: L'association des courtiers?

M. Léonard: Courtiers ou agents, c'est quoi?

M. Cayer: La cotisation à la Chambre d'immeubles de Québec?

M. Léonard: Oui.

M. Cayer: C'est 100 \$ pour un agent, 150 \$ pour un courtier.

M. Léonard: Bon.

M. Charest: Pour fins de cumul, ça monte vite.

Le Président (M. Farrah): Oui. M. Charest?

M. Charest: Oui.

Le Président (M. Farrah): Est ce que ça répond à votre question, M. le député?

M. Léonard: Oui, je reste encore avec mes interrogations. Il me semble que quelqu'un qui fait du courtage, il est administrateur par ailleurs, c'est une qualification professionnelle. Si, moi, je suis comptable agréé, je m'en irais faire du courtage immobilier, il me semble qu'il faudrait que je paie ma cotisation au courtage immobilier. Ça m'apparaît normal. Et il faudrait que je passe l'examen. Je ne vous dis pas que je le réussirais. C'est une autre affaire, mais il me semble...

Le Président (M. Farrah): Il y a quelque chose que vous voulez ajouter?

M. Gagnon: Au fond, on ne parle pas, M. le député, d'accréditer une panoplie de corporations, une panoplie de titres de professionnels. Vous avez caricaturé un peu, et c'est de bonne guerre.

M. Léonard: J'ai tiré la corde un peu.

M. Gagnon: Oui. Maintenant, il faut bien cibler. Dans le cadre de la Loi sur les intermédiaires de marché, la loi a spécifiquement identifié des groupes qui, au sein de leur organisation, ont des gens qui sont appelés à faire de la planification financière et accréditer ces groupes-là pour régir la pratique professionnelle de ces planificateurs financiers. C'est un peu la même chose au sein de certaines corporations professionnelles. Il y a des gens qui sont appelés à poser des actes de courtage, non pas tous les jours, non pas nécessairement à temps plein, mais de façon inhérente à leurs fonctions ou à leur profession, ils sont appelés à poser des actes, de courtage. Comme corporation professionnelle, au fond, ce qu'on vous dit aujourd'hui, c'est que ces gens-là posent les actes de courtage et, de par leurs fonctions, vont continuer à les poser. Et nous, comme corporation professionnelle, on préférerait nettement qu'ils les posent à l'intérieur d'un cadre réglementaire qui soit le même que celui des courtiers, ce qui n'est pas le cas actuellement.
(19 heures)

Le Président (M. Farrah): M. le député de Labelle, ça va?

M. Léonard: Bien, je vais laisser. Je pense... Si Mme la ministre veut continuer.

Le Président (M. Farrah): Un instant. On peut revenir aussi, M. le député de Labelle.

M. Léonard: Bien, moi, je ne veux pas étirer la conversation ou la discussion. Je pense que la question de fond, elle est posée, je trouve. Quand vous faites référence au planificateur financier, justement, ça pose une question importante. Il y a tout le monde qui se prétend planificateur financier actuellement: les notaires, les avocats, les comptables, et mettez-en. Il y en a d'autres. Ça pousse comme des champignons. Par ailleurs, on sent que cette fonction-là est une fonction centrale qui touche à toutes les autres professions. Je ne suis pas sûr, comme législateur ici, que le gouvernement ait tranché cette question de façon définitive. On vit actuellement une certaine pratique, et disons qu'on peut l'admettre comme ça, mais je ne suis pas sûr qu'à terme on ne devrait pas y revenir.

Vous posez la même question en ce qui concerne les courtiers: C'est au fond le chevauchement d'actes professionnels d'ordres professionnels de l'un à l'autre. C'est ça dont il s'agit. Je comprends que vous avez la compétence pour le faire. Je comprends, j'admets. Normalement, si les 225, en particulier qui oeuvrent dans le secteur immobilier, peuvent être aussi compétents et possiblement plus que d'autres qui sont actuellement dans le domaine du courtage immobilier... Mais vous ne détenez pas le droit de pratique comme courtier immobilier. Vous l'avez de par une autre profession. Est-ce qu'elle complète tout cela? Est-ce que ça vous exempte de passer des examens, de vous renseigner et d'être bien au courant de la réglementation qui entoure le courtage immobilier? Il me semble que ça, vous devez en faire la preuve, même si vous appartenez à une autre corporation. Mais je trouve que je n'ai pas de jugement définitif actuellement. Je suis bien content d'avoir entendu votre point de vue parce que je trouve que ça apporte beaucoup dans le dossier.

Le Président (M. Farrah): C'est le but de la commission également, M. le député de Labelle.

M. Léonard: Oui.

M. Gagnon: Pour répondre peut-être rapidement à M. le député...

Le Président (M. Farrah): Rapidement, M. Gagnon, s'il vous plaît.

M. Gagnon: Notre corporation professionnelle régit et contrôle la pratique professionnelle

de ses membres qui font de l'immobilier. Et, actuellement, on le fait, parce que, comme corporation professionnelle, c'est notre mandat premier.

Le Président (M. Farrah): Merci. Je vais reconnaître maintenant Mme la ministre et M. le député de l'Acadie ensuite.

Mme Robic: Pour poursuivre dans la même voie que mon confrère, le député de Labelle, quand on parle des planificateurs financiers ou de la Corporation professionnelle des administrateurs agréés, on parle ici de titre réservé et non pas d'acte réservé. N'importe qui peut faire de la planification, peut se dire administrateur. Il ne peut pas nécessairement porter le titre.

Je dois vous avouer que j'ai exactement les mêmes réserves que le député de Labelle. J'ai peur... Je vous comprends très bien. Vos arguments sont très bons, mais j'aimerais pouvoir vous croire quand vous dites que les autres professionnels font ça d'une façon très ponctuelle, rarement. Ce n'est pas ce qu'on dénote dernièrement. Et là, je me demanderais quel genre de porte j'ouvrais si je vous reconnaissais tel que vous le demandez, non pas parce que je doute de vos compétences, du tout là, mais ça m'inquiète un peu, cette porte-là qu'on entrouvre. Combien d'autres voudront... Je peux très bien voir des comptables agréés, des notaires qui... Alors, ça, j'ai un problème là, non pas avec vous autres mais avec d'autres. Ha, ha, ha!

Le Président (M. Farrah): M. le député de l'Acadie.

M. Bordeleau: C'est un petit peu les mêmes interrogations qui ont été soumises par le député de Labelle et la ministre. Je ne reviendrai pas sur toutes les interrogations qui ont été émises, j'ai les mêmes.

Ce que je trouve un peu embêtant dans la demande que vous faites, c'est de reconnaître des gens, qui font du courtage de façon continue et dont c'est l'activité principale, et d'émettre des permis à des gens qui, à la limite, pourraient à l'occasion faire du courtage. Je ne parle pas seulement de la Corporation professionnelle des administrateurs agréés, mais aussi de celle des notaires ou d'autres corporations. Alors, à ce moment-là, est-ce qu'on ne risque pas de créer une confusion où des gens qui sont dans le domaine du courtage à temps plein et qui font exclusivement ça auraient le même genre de permis aux yeux du public, même s'il y a des catégories de permis différents, que des personnes qui ne le font peut-être pas d'une façon aussi continue. Dans ce contexte-là, quand vous parlez de la section des administrateurs agréés qui sont dans l'immobilier, ça représente quoi, les actions comme telles de vente dans le travail des gens qui sont administrateurs agréés dans le

domaine de l'immobilier? Je suppose que les gens qui travaillent dans ce domaine-là font de l'administration en bonne partie d'édifices ou des contrats de gestion, mais la vente comme telle, ça représente quoi comme proportion des activités de ces 225 personnes?

M. Smith (Gérald): Je peux vous répondre. Ça encadre non seulement la vente mais aussi la location. À l'intérieur d'un mandat comme firme privée, on a souvent à faire de la location de locaux surtout commerciaux, industriels qui entre à l'intérieur d'une transaction qui est sous le contrôle du courtage. Pour la vente, évidemment, c'est peut-être moins fréquent, mais quant à la location, c'est usuel, c'est continu, c'est à l'extérieur de nos exercices. C'était pour ça aussi qu'on avait rencontré le sous-ministre il y a quelque temps et le surintendant du courtage immobilier pour en parler et en venir à la conclusion qu'on pouvait, avec nos qualifications, rencontrer toutes les normes nécessaires pour obtenir automatiquement un permis, sans avoir à passer quelconque examen. Nos qualifications dépassent actuellement même celles du FRI qui ne nécessitent plus de passer un examen pour avoir le titre de courtier. C'est un peu sur ces bases-là qu'à date, on avait une entente. Mais nous, comme corporation professionnelle, on veut contrôler davantage nos membres qui font l'exercice du courtage. On considère qu'actuellement, c'est insuffisant pour la protection du public, tandis que, comme corporation professionnelle, on a déjà un code de déontologie, on a aussi des contrôles sur l'exercice de la profession. Si un de nos membres fait des actes de courtage, on a aussi le contrôle sur lui et, par la même occasion, on peut se permettre de surveiller si, effectivement, la protection du public demeure. Pour nous, c'est ce qui est primordial et c'est la raison pour laquelle on veut que notre Corporation continue de contrôler ses membres qui feraient du courtage. Ça nous apparaîtrait insuffisant que ce soit uniquement un organisme qui le contrôle. Pour la protection du public, je le répète encore, une corporation professionnelle a des obligations beaucoup plus strictes.

Le Président (M. Farrah): Est-ce qu'il y a d'autres questions du côté ministériel?

Mme Robic: Ça va, M. le Président. Merci.

Le Président (M. Farrah): Ça va. M. le député de Labelle.

M. Léonard: Je pense que je vois un peu que les codes de déontologie des professions effectivement sont normalement plus rigides que ce qui va exister, même - dans le projet, on verra - dans un organisme d'autorégulation. Moi, je suis content en tout cas de l'échange que nous avons eu. Je reste avec mon interrogation.

Je ne dis pas que c'est non, que c'est oui, disons qu'on est à deux niveaux différents. Là, je comprends davantage. Effectivement, les administrateurs agréés administrent souvent de grands immeubles et, donc, en termes de location agissent beaucoup plus dans ce secteur que dans celui de la vente, c'est ça. Merci.

Le Président (M. Farrah): Mme la ministre.

Mme Robic: Je vous remercie. L'échange a été intéressant et vous pouvez être assurés que nous allons certainement tenir compte de vos remarques et aller plus en profondeur. Vous avez vu qu'on a à peu près toutes les mêmes interrogations. Cependant, on comprend la particularité des mandats qui vous sont confiés. Alors, vous pouvez être assurés que nous allons regarder ça de plus près. Si l'on sentait le besoin de vous reparler, on le fera sans hésitation. Merci beaucoup.

Le Président (M. Farrah): Merci, Mme la ministre. M. le député de Labelle, en conclusion.

M. Léonard: Merci à la Corporation professionnelle des administrateurs agréés. Je suppose bien que nous allons les revoir lorsque le projet de loi sera déposé et qu'on pourra discuter concrètement. Alors, à bientôt, j'espère bien.

Le Président (M. Farrah): A mon tour, au nom des membres de la commission, MM. Smith, Gagnon et Charest, on vous remercie de votre présentation tout en souhaitant que vos revendications soient écoutées; je pense bien qu'elles l'ont été. Merci de votre présence. Sur ce, nous avons accompli notre mandat pour aujourd'hui. Alors, j'ajourne la commission au mardi 2 octobre, 16 heures.

(Fin de la séance à 19 h 12)