



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

TRENTE QUATRIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

Commissions parlementaires

Commission permanente du budget et de l'administration

Étude détaillée du projet de loi 153 - Loi
sur le courtage immobilier (1)

Le jeudi 6 juin 1991 - No 79

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

Remarques préliminaires Mme Louise Robic	CBA-3363
Discussion générale	CBA-3365
Étude détaillée	CBA-3369
Champ d'application	CBA-3369
Exercice de l'activité de courtier	
Conditions d'exercice	CBA-3378
Articles en suspens	CBA-3408
Obligations de divulgation	CBA-3411
Multidisciplinarité et partage de rémunération	CBA-3423
Publicité et représentations	CBA-3430
Règles relatives à certains contrats de courtage immobilier	CBA-3433
Fonds d'indemnisation du courtage immobilier	CBA-3434
Association des courtiers et agents immobiliers du Québec	
Constitution et pouvoirs	CBA-3443

Autres intervenants

M. Jean-Guy Lemieux, président
M. Robert LeSage, président suppléant
M. Paul-André Forget, président suppléant

M. André Boisclair
Mme Louise Bégin
M. Georges Farrah

- * M. Jean-Marie Bouchard, Inspecteur général des institutions financières
- * Mme Danièle Montminy, bureau de l'Inspecteur général des institutions financières
- * M. Paul Jolicoeur, ministère des Finances

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Abonnement: 250 \$ par année pour les débats des commissions parlementaires
70 \$ par année pour les débats de la Chambre
Chaque exemplaire: 1,00 \$ - Index: 10 \$
La transcription des débats des commissions parlementaires est aussi
disponible sur microfiches au coût annuel de 150 \$
Dans les 2 cas la TPS et la TVQ s'ajoutent aux prix indiqués

Chèque rédigé au nom du ministre des Finances et adressé à:
Assemblée nationale du Québec
Distribution des documents parlementaires
5, Place Québec, bureau 195
Québec, (Québec) tél. 418-643-2754
G1R 5P3 télécopieur: 418-528-0381

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Le jeudi 6 juin 1981

Étude détaillée du projet de loi 153

(Quinze heures vingt-six minutes)

Le Président (M. Lemieux): À l'ordre, s'il vous plaît! La commission du budget et de l'administration est réunie afin de procéder à l'étude détaillée du projet de loi 153, Loi sur le courtage immobilier. M. le secrétaire, est-ce qu'il y a des remplacements?

Le Secrétaire: Oui, M. le Président. M. Houde (Berthier) remplacera M. Chagnon (Saint-Louis).

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

Je permettrai, dans un premier temps, à Mme la ministre de faire des remarques préliminaires ou déclarations d'ouverture pour une durée maximale de 20 minutes, de même qu'au porte-parole de l'Opposition. Mme la ministre, la parole est à vous.

Remarques préliminaires

Mme Louise Robic

Mme Robic: Oui, je vous remercie, M. le Président. J'ai quelques remarques, mais, suite à ces remarques-là j'aimerais peut-être, d'ores et déjà, répondre à certains des commentaires que vous avez faits hier à la deuxième lecture du projet de loi, vous et votre collègue de Chicoutimi. Je pourrais peut-être déjà répondre à certaines de vos questions.

Alors, M. le Président, le projet de loi 153 sur le courtage immobilier, que les membres de cette commission se préparent à étudier article par article, propose une réforme en profondeur du cadre législatif régissant les courtiers et les agents immobiliers qui exercent au Québec. Le secteur d'activité visé par cette nouvelle législation représente un grand nombre d'intervenants. Il compte en effet plus de 1500 entreprises exerçant à titre de courtiers et quelque 10 850 agents immobiliers agissant pour le compte de ces courtiers.

Ce projet de loi, M. le Président, fait suite à une longue réflexion tant de la part des autorités gouvernementales que de la part du milieu lui-même. L'industrie du courtage immobilier attend d'ailleurs avec enthousiasme cette révision, et avec raison, puisque le cadre juridique qui régit ses activités n'a pas connu de modifications majeures depuis bientôt 30 ans. Cette révision de la législation arrive donc à point nommé.

M. le Président, bien que le milieu du courtage immobilier se soit doté au cours des ans

de structures de contrôle et de surveillance par le biais de l'Association de l'immeuble du Québec et des chambres d'immeuble, il apparaît aujourd'hui que ces mécanismes sont peu adaptés au contexte des années quatre-vingt-dix dans lequel évoluent les courtiers et les agents immobiliers. Une certaine discordance s'est en effet installée dans l'application des mesures de contrôle régissant les activités des intervenants du monde immobilier.

Le projet de loi 153 à l'étude aujourd'hui propose donc un ensemble de mesures ayant pour objet la mise en place d'un nouveau cadre de contrôle des activités de courtage immobilier au Québec. Afin d'obtenir à la fois un système souple et efficace, l'avenue qui paraît la plus adéquate s'avère l'autoréglementation. Par surcroît, les gens du milieu ont démontré leur intérêt et leur aptitude à assumer un degré plus important de responsabilité dans ce domaine.

En conséquence, M. le Président, le projet de loi propose la création de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, organisme qui aura pour mission principale la protection du public, notamment par l'application de règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres. L'instauration de ce nouvel organisme permettra de corriger les difficultés engendrées par la duplication actuelle des systèmes de contrôle en confiant au milieu une large part de responsabilités.

Le gouvernement demeurera cependant bien présent, M. le Président, et ce, afin d'exercer une surveillance adéquate des activités de courtage immobilier au Québec. À cette fin, la réglementation adoptée par l'organisme d'autoréglementation sera approuvée par le gouvernement. Ce dernier conservera en outre certains pouvoirs réglementaires touchant, à titre d'exemple, les qualifications minimales requises et la protection des renseignements personnels. De plus, l'inspecteur général des institutions financières chargé de l'administration de la nouvelle loi détiendra les pouvoirs nécessaires pour surveiller les activités de l'Association.

Bien que la mise en place de ce nouveau cadre de contrôle apparaisse essentielle pour le développement et le bon fonctionnement de l'industrie du courtage immobilier, il est surtout primordial que ces changements se fassent dans un souci premier de protection des intérêts du public. En effet, M. le Président, l'activité de courtage immobilier concerne la très grande majorité des Québécois. Plusieurs d'entre eux ont eu ou auront au cours de leur vie à transiger par le biais d'un courtier immobilier pour l'acquisition ou la disposition d'un immeuble. Il devient donc très important de prévoir les

mécanismes de protection du public appropriés aux réalités que vivent les consommateurs lorsqu'ils désirent vendre ou acheter une propriété immobilière.

Les nouvelles mesures prévues au projet de loi, M. le Président, permettront d'améliorer la qualité des services professionnels dispensés en imposant tout d'abord des règles de déontologie obligatoires à tous les courtiers et agents immobiliers. De plus, ta sollicitation de la clientèle sera soumise au respect de certaines normes édictées dans la loi visant notamment à empêcher toute publicité ou toute représentation trompeuse. Le projet de loi propose aussi des règles prévoyant la divulgation des conflits d'intérêts. Ainsi, non seulement le public, mais également les intervenants du marché immobilier ne pourront que bénéficier des effets positifs que procureront des normes d'éthique plus élevées.

Encore une fois, M. le Président, en ce domaine comme dans les autres secteurs de l'activité économique et financière, le gouvernement libéral réitère son intention de protéger adéquatement le public tout en octroyant à l'industrie du courtage immobilier les moyens nécessaires pour se développer. La nouvelle dynamique du marché financier québécois créée par le décloisonnement doit pouvoir impliquer les courtiers et les agents immobiliers. C'est pourquoi les courtiers pourront dorénavant exercer au sein d'un cabinet multidisciplinaire et profiter ainsi pleinement des avantages du décloisonnement et des bénéfices que peut procurer l'exercice de leurs activités dans un cadre multidisciplinaire.

M. le Président, la modernisation des structures et de ces nouvelles possibilités entraîne par ailleurs la nécessité de mettre en place les bases d'un encadrement professionnel plus rigoureux. Le projet de loi introduit donc la création au sein de l'Association de différentes instances ayant pour objet le contrôle et la surveillance des activités du courtage immobilier. À ce titre, un comité d'inspection professionnelle et un comité de discipline seront constitués. Le projet de loi prévoit également que le conseil d'administration de l'Association nommera un syndic. À l'instar d'autres secteurs d'activité où l'efficacité et la pertinence de tels mécanismes sont déjà prouvés, il apparaît essentiel que le public québécois bénéficie, en ce qui concerne le courtage immobilier, de la même garantie eu égard à la qualité des services offerts et à l'intégrité des intervenants. En somme, M. le Président, le projet de loi 153 précise le cadre à l'intérieur duquel s'exerceront les activités de courtier et d'agent immobilier, ainsi que les conditions d'exercice de ces activités.

Il convient également de souligner, M. le Président, que ce projet reprend certaines règles contenues dans la législation actuelle en ce qui a trait plus particulièrement à l'obligation d'un courtier de tenir un compte en fidéicommiss et de

souscrire à une assurance de la responsabilité civile. Il conserve également les règles relatives à certains contrats de courtage immobilier.

Le projet de loi continue, par ailleurs, l'existence du fonds d'indemnisation qui protège le public en cas d'opération malhonnête ou de fraude relativement aux sommes détenues en fidéicommiss. Ce projet contient en outre des dispositions relatives aux divulgations que devront faire les courtiers et les agents. Il introduit des règles concernant la communication des renseignements que ceux-ci détiendront et prévoit des infractions pénales.

En terminant, M. le Président, le projet de loi édicte des mesures transitoires aux fins d'assurer la mise en place des nouvelles structures et les transferts de responsabilités qui en découleront. Il prévoit au surplus diverses modifications de concordance.

Voilà essentiellement, M. le Président, en quoi consiste la réforme entreprise dans le secteur du courtage immobilier. Je ne saurais trop insister, encore une fois, sur l'importance que revêt cette révision du cadre juridique régissant le courtage immobilier, tant pour l'essor de l'industrie que pour la garantie auprès du public d'un niveau encore plus élevé de professionnalisme de la part des courtiers et des agents immobiliers. Je vous remercie, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): Merci, Mme la ministre. M. le député de Gouin.

Mme Robic: M. le Président, on va écouter le député de Gouin et je reviendrai après.

M. Boisclair: Oui, le député de Gouin sera très bref si ce n'est pour dire, M. le Président, qu'un certain nombre d'interrogations ont été soulevées à l'occasion de l'étude hier à l'Assemblée nationale. Moi, je préférerais, si c'était possible, me limiter à quelques commentaires très brefs. Compte tenu des informations additionnelles qui ont été portées à mon attention ce matin et que la ministre a eu la gentillesse de me faire parvenir - je comprends que les délais étaient courts, mais j'ai apprécié quand même qu'elle ait pu me faire parvenir les documents que je lui demandais - il y a un certain nombre... Mais, là, M. le Président, je vous demanderais pratiquement une question de directive. Mon intention est de commencer l'étude du projet de loi le plus rapidement possible. Il y a cependant un certain nombre de choses que j'aimerais régler auparavant avec la ministre, compte tenu des informations qui m'ont été distribuées cet avant-midi.

J'aimerais aborder la question de la correspondance entre la ministre et le ministre responsable de l'application du Code des professions, et discuter aussi des zones grises: la question des courtiers d'affaires et l'opinion juridique de la Commission des valeurs mobilières

du Québec. Il y a un certain nombre de choses qui ne font pas nécessairement référence à des articles précis du projet de loi, mais qui le concernent de façon générale. Peut-être avoir un échange qui pourrait tout simplement faciliter les travaux de la commission.

Le Président (M. Lemieux): C'est ce que j'allais dire, M. le député de Gouin. Si je comprends bien l'objectif que vous poursuivez, c'est d'en arriver le plus rapidement possible...

M. Boisclair: Oui, oui, oui.

Le Président (M. Lemieux):... à une façon d'adopter le projet de loi 153, Loi sur le courtage immobilier. Vous souhaitez qu'on puisse y aller, avant l'étude du projet de loi, d'une discussion d'ordre général.

M. Boisclair: C'est ça, effectivement.

Le Président (M. Lemieux): C'est dans ce sens-là. Alors, il n'y a pas de problème. Ça va, Mme la ministre?

Mme Robic: Aucun problème, M. le Président.

Discussion générale

Le Président (M. Lemieux): Alors, avant d'aborder l'article 1 du projet de loi 153, nous allons vous entendre sur cette discussion d'ordre général et sur les questions que vous avez à poser à Mme la ministre.

M. Boisclair: C'est ça.

Le Président (M. Lemieux): Ça va, M. le député de Gouin.

M. Boisclair: Alors, il y a une première préoccupation - et Je viens de prendre connaissance de la lettre que M. Mulcair, président de l'Office des professions, adressait à M. Savoie. Il est quand même assez intéressant de voir, d'une part, la préoccupation qu'on retrouve d'ailleurs un peu partout dans le projet de loi. D'autre part, on ne parle nulle part ou très rarement dans le projet de loi de profession. À l'époque, je dois comprendre que, dans les projets de loi qui ont été soumis pour fins de consultation à différents organismes publics, on ne parlait pas de créer l'Association mais bien - je ne sais pas comment on l'aurait appelé, là - l'Ordre des courtiers immobiliers.

Il y a un certain nombre de réflexions qui sont faites par le président au-delà de la simple appellation nominale et j'aimerais attirer l'attention des membres de la commission sur ses propos. Une préoccupation que j'ai reprise... Et j'ai bien dit hier, c'était très clair, que ça ne

m'empêchait pas de dormir - et que ce n'est pas, pour autant, pour ces raisons, que l'Opposition ne souscrivait pas au principe de l'autoréglementation de l'industrie. Cependant, je me questionne encore aujourd'hui sur le véhicule choisi, c'est-à-dire une loi un peu à l'exemple de celle sur les intermédiaires de marché.

J'aimerais citer un extrait de la lettre de M. Mulcair: "Nous assistons donc à la naissance d'un système parallèle copié en tout point sur un système déjà en place. Hormis le fait que ce nouveau système nécessitera une nouvelle bureaucratie gouvernementale et un dédoublement des énergies et des expertises, il risque de semer une confusion importante dans le public qui ne fait que commencer à comprendre et donc à profiter pleinement du système professionnel actuel. Pour ajouter à cette confusion, soulignons simplement que plusieurs professionnels déjà régis par une corporation, tels les avocats, les notaires, les évaluateurs agréés, les comptables, exercent leurs activités dans ce secteur du courtage immobilier et que ce projet de loi veut rendre exclusives ces activités aux futurs membres de l'Ordre, "disait-on, mais c'est maintenant de l'Association. La démonstration était quand même assez longue et soutenait, en tout cas, de façon étayée son argumentation. J'aimerais avoir les commentaires de la ministre sur ces commentaires du président de l'Office des professions.

Mme Robic: Oui, M. le Président, je voudrais vous rappeler qu'au moment de notre consultation où on a entendu au-delà d'une trentaine de groupes nous avions invité l'ordre des professions, le président de l'Office des professions, je m'excuse, à se présenter devant nous. Il ne l'a pas fait. Il n'a pas cru bon de se présenter devant nous. C'est important de se rappeler de ça. Alors, c'est seulement au moment du dépôt du projet de loi dans les différents comités que nous avons reçu une demande. Nous l'avions consulté privément et, au moment de la consultation publique, il nous a dit que non, il ne se présenterait pas. C'est au moment où on était dans les différents comités avec le projet de loi que M. Mulcair s'est prononcé. Vous vous souviendrez qu'en consultation c'est revenu à plusieurs reprises: Pourquoi ne pas créer un ordre professionnel? Je vous ai répondu à ce moment-là que la demande avait déjà été faite et avait déjà été refusée. M. Mulcair ne s'étant pas présenté chez nous, ne nous ayant pas fait, à ce moment-là, de signe, on croyait, qu'encore une fois il n'était pas intéressé à recevoir ce groupe-là.

Nous, on crée une loi qui s'harmonise, bien sûr, avec la loi 134. On ne crée pas une nouvelle structure puisque c'est l'Inspecteur général, qui est chargé de l'application de la loi 134, qui sera chargé de l'application de cette loi-là. Il serait possible, M. le Président, de considérer un jour que l'Office des professions crée une troisième

voie semblable aux "occupational boards" américains où ces groupes-là pourraient très bien s'inscrire à ce moment-là, mais ils sont loin de ça. On ne sait même pas s'ils veulent en créer un "occupational boards". La discussion n'est pas faite et je vous dis ça à partir d'informations que je tiens de personnes qui sont très près de l'Office et qui me disent: Non, on n'est pas rendus à ce point-là.

Mais la solution de M. Mulcair, ce serait de retenir mon projet de loi. Bien non, on ne peut pas empêcher de se moderniser, puis de donner les outils nécessaires à une profession. On a tenté, justement, d'enlever de notre projet de loi ce qui pouvait porter à confusion. Entre autres, on avait l'ordre; à un moment donné, on nous a suggéré corporation et, là, on est revenu à association. J'aurais aimé un nom différent pour démarquer, mais, malheureusement, on n'a pas pu le faire. Alors, je vais vous dire que je suis un peu surprise des remarques de M. Mulcair à ce point-ci dans le projet de loi.

M. Boisclair: Là, je comprends très bien la sensibilité de la ministre, mais il y a, cependant, un certain nombre de consensus qui ont été faits. M. Mulcair le souligne lorsqu'il parle et je cite: "Qu'il suffise de rappeler qu'à l'issue de la commission Castonguay-Nepveu il avait été clairement établi qu'il y aurait un système au Québec qui pourrait admettre de nouveaux partenaires et qui devrait être le seul lieu de contrôle d'activités professionnelles pour éviter le foisonnement qui existait auparavant et nous épargner l'approche à la pièce que l'on retrouve dans la plupart des autres provinces". M. Mulcair allait quand même assez loin. "Par le biais de la présente lettre, nous manifestons... Ainsi, les membres de l'Office, lors de leur réunion du 28 mars 1991, ont été sensibilisés à l'ensemble de cette question et ont résolu d'exprimer par le biais de la présente lettre leur opposition formelle à l'adoption d'un projet de loi qui constituerait, selon eux, une autre brèche dans un système professionnel qui se veut cohérent".

Je comprends que la lettre date du 3 avril 1991 et l'Office, à ce moment-là, manifestait toute sa collaboration pour participer à l'adoption du projet de loi. Est-ce qu'il y a des démarches... Je comprends que la ministre soit restée un peu surprise et, moi, je suis le premier surpris d'apprendre que l'Office a refusé de se présenter en commission parlementaire. Mais, il était inévitable de prévoir un affrontement compte tenu des sensibilités et compte tenu des efforts qui ont déjà été faits dans le passé pour faire reconnaître la profession de courtier et d'agent par l'Office des professions. Donc, est-ce qu'il y a eu des démarches récentes qui ont été faites par l'industrie ou par la ministre pour que cette profession - parce qu'on va utiliser le mot cette profession - soit reconnue par l'Office? Où

ça bloque? Est-ce que ce sont les critères d'admissibilité à une profession qu'il faudrait modifier? Quelle est l'opinion de la ministre là-dessus? Je l'ai dit, on crée une espèce de verrou législatif, si ce n'est qu'au niveau de la cohérence.

Mme Robic: Mais là...

M. Boisclair: J'aimerais, M. le Président, juste rapidement, déposer ce document à l'appui, si j'ai la...

Mme Robic: Oui, certainement. Mais là, il faut bien s'entendre: on ne crée pas de précédent, le précédent est déjà créé. Il faut se souvenir de ça. Nous, on ne crée pas de précédent, ici. Oui, il y a eu plusieurs rencontres, plusieurs conversations téléphoniques de part et d'autre, et il semblerait que chacun reste sur ses positions. Le gouvernement a décidé que les arguments présentés pour faire en sorte que ce projet de loi soit adopté étaient assez forts pour approuver le projet de loi. Alors, il a été jugé qu'il était, à ce moment, opportun d'avoir ce genre de projet de loi, opportun de donner à l'industrie les outils pour opérer. C'est ce que l'on fait aujourd'hui.
(15 h 45)

Dans un prochain temps, si l'Office des professions décidait de créer une troisième voie - on semble croire que c'est là où pourrait s'inscrire un organisme tel qu'on le forme aujourd'hui - la ministre ici ne présenterait aucune objection à ce que ces gens-là fassent partie de l'Office. Mais, en ce moment, ils ne sont pas prêts à les recevoir et je ne pense pas que la solution soit tout simplement d'arrêter le processus et d'empêcher ces gens-là de s'organiser adéquatement pour la protection du consommateur, finalement. Alors, moi, je pense, M. le Président, qu'on ne peut pas faire plus que ce qu'on a fait, nous, maintenant. Ça demeure au ministre responsable et à l'Office de faire leur travail.

M. Boisclair: Est-ce qu'il y a un problème, M. le Président, avec le dépôt du document?

Le Président (M. Lemieux): Oui, j'ai un problème, que je suis en train de regarder, d'ordre juridique, qui m'est venu à l'esprit. J'en ai fait part au secrétaire de la commission. Je vais regarder ça. Je vais vous laisser tergiverser. Je vais vérifier juridiquement.

M. Boisclair: Vous me surprenez. C'est bien la première fois qu'avec un consentement on empêcherait de déposer un document.

Le Président (M. Lemieux): C'est-à-dire que je n'ai pas entendu de consentement. Est-ce qu'il...

Mme Robic: Oui, oui, M. le Président. Je consens au dépôt.

Le Président (M. Lemieux): Oui, sauf que c'est avec la permission du dépôt du président, Mme la ministre.

Mme Robic: Je m'excuse. Je n'aurais pas voulu jouer votre rôle pour tout l'or du monde, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): Non, non, mais...

Mme Robic: J'ai assez du mien à jouer.

M. Boisclair: Alors, M. le Président, pendant que vous réfléchissez, moi, j'aimerais peut-être...

Le Président (M. Lemieux): Oui.

M. Boisclair: ...clôre cet échange en disant qu'il faut plutôt rappeler dans quelle perspective on a créé l'Office des professions quand, dans le fond, on a adopté comme Assemblée nationale le Code des professions. La loi est très claire. Dans la loi sur le Code des professions, les corporations professionnelles sont là pour protéger le public. On s'est doté d'un certain nombre de structures. Chacune des professions doit, bien sûr, être reconnue et, pour être reconnue, elle doit respecter un certain nombre de critères. Je trouve qu'on crée des précédents dangereux. Le précédent a déjà été créé par la loi 134 et on sait quelles pressions politiques se sont exercées à l'époque pour obtenir la loi 134. Le précédent étant créé, il était d'autant plus facile pour les gens de l'industrie de demander qu'on passe par une législation pour reconnaître une corporation professionnelle, si je peux me permettre d'utiliser le terme.

L'Opposition souhaite clairement, s'il y a un problème avec les critères d'admissibilité à une profession, qu'on le dise et qu'on les modifie. Le ministre, que je croisais dans le corridor tout à l'heure, me disait que non, que bientôt ils seront appelés à reconnaître trois nouvelles professions, les microbiologistes et d'autres que j'oublie. Mais il va falloir qu'on crée un précédent et l'Opposition ne souhaite pas qu'on se retrouve avec d'autres précédents semblables à ceux-là. Si nous consentons, cependant, à l'adoption du principe de ce projet de loi, j'é mets une réserve certaine quant à cette façon de faire et à cette procédure. Nous souhaitons - je tiens à le préciser - que cette procédure ne se reproduise plus, qu'on suive dorénavant le cheminement approprié et qu'on passe par l'Office des professions. S'il y a un problème avec le Code des professions, qu'on le modifie et qu'on modifie les critères d'admissibilité s'il y a lieu, mais qu'on évite de multiplier ces exceptions. Dans le fond, on se trouve à discréditer aussi la loi sur l'Office des professions et on se trouve, dans le

fond, à miner son fonctionnement, à la discréditer **puisque** on ne l'utilise pas. Il y a donc un problème quelque part et, à cet égard, je tenais à émettre ces commentaires que, tout simplement, en mettant fin à cet échange, à moins que la ministre veuille répliquer...

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: ...c'est à utiliser avec beaucoup de parcimonie et qu'il va falloir faire attention dans le futur. Je crois que c'est la responsabilité du **gouvernement** de réaffirmer sa volonté et son attachement à la loi sur le Code des professions qui est là pour qu'on s'en serve et non pas pour qu'on la contourne et qu'on adopte des législations comme celle que nous allons adopter au courant de la semaine.

Mme Robic: Ça va.

M. Boisclair: Une deuxième chose, toujours dans le cadre de ces discussions de portée plus générale, c'est la question des zones grises, ce que j'ai appelé les zones grises dans le fond, et qui concerne plus **particulièrement** les champs d'application de la loi. Il semble y avoir et vous avez reçu... Je crois que des gens de votre cabinet, Mme la ministre, ont reçu des courtiers d'affaires qui se questionnaient sur un certain nombre de dispositions du projet de loi. Ça va toucher essentiellement l'article 1, et c'est le cas particulièrement de Loresco.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Vous avez reçu les représentations de M. Loiseau qui me présentait un avis juridique venant de la Commission des valeurs mobilières. Là, il y a peut-être un questionnement à savoir l'avis juridique **date-t-il** d'avant ou d'après les modifications qui ont été apportées à la Loi sur les valeurs mobilières? **Vous** avez sûrement pris connaissance de l'avis juridique de la Commission où, essentiellement, on disait qu'il n'était pas soumis à l'application de la Loi sur les valeurs mobilières. C'est l'avis juridique émanant de la Commission. Maintenant, cet individu se questionne à savoir s'il va être soumis à l'application de la loi 153. L'argumentation, vous la connaissez, elle vous a été soumise. J'aimerais tout simplement qu'on me rassure à cet égard. Ça touche directement l'article 1. Peut-être des commentaires de la **ministre** là-dessus.

Mme Robic: Oui. Tout simplement, au niveau des valeurs mobilières, à l'article 19.2°, on reconnaît un permis **restreint** au niveau des sociétés en commandite. C'est le seul domaine où on permet un permis restreint qui se limite aux placements d'une société en commandite qui exerce des activités immobilières. C'est le seul

cas où on permet un permis restreint en valeurs mobilières.

M. Boisclair: Moi, si vous me dites qu'il n'y a pas de problème avec ça, je n'en ferai pas un cas, mais il semblait... Vous avez rencontré, je crois que M. Jolicoeur a rencontré M. Loiseau.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Vous avez copie de la correspondance.

Mme Robic: M. Jolicoeur, est-ce que...

M. Boisclair: Moi, si vous me dites que vous répondez à ses interrogations...

Mme Robic: On ne lui permettra pas de vendre des actions dans des entreprises là. On lui donne un permis restreint pour des sociétés en commandite, pour vendre les actions d'une société en commandite.

M. Boisclair: Oui. Mais il y a deux façons de vendre une compagnie. On peut vendre des parts...

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: ...des actions, ou on peut vendre un fonds de commerce.

Mme Robic: Au niveau du fonds de commerce, c'est dans mon article 1, si je me souviens bien.

M. Boisclair: Oui, oui, effectivement, c'est à l'article 1.

Mme Robic: Et à l'article, je ne me souviens plus, 19, on parle d'un permis restreint pour une société en commandite. Donc, on peut vendre des parties de l'immeuble ou des actions dans une société en commandite qui touche à l'immobilier.

M. Boisclair: Qui touche à l'immobilier.

Mme Robic: Qui touche à l'immobilier.

M. Boisclair: Si ça ne touche pas à l'immobilier?

Mme Robic: Il ne peut pas en vendre et ça, ce serait la Commission des valeurs mobilières qui devrait amender sa loi pour le leur permettre. Là, on ouvrirait un champ énorme et je ne suis pas prête à l'ouvrir, à faire des courtiers en valeurs mobilières de mes agents d'immeubles.

M. Boisclair: Vous connaissez la recomman-

ation de M. Loiseau qui demande que la zone grise de la vente d'entreprises incorporées en vertu de l'article 3.2° de la loi sur la Commission des valeurs mobilières - il serait intéressant de regarder, M. le secrétaire, s'il y a moyen d'avoir copie de la Loi sur les valeurs mobilières - soit spécifiquement couverte par l'article 1 qui est le champ d'application. J'aimerais bien ça ressortir...

Mme Robic: Non, je...

M. Boisclair: J'aimerais bien ça ressortir l'avis juridique de la Commission. Vous en avez pris connaissance, je présume? Il dit, finalement, que ce n'est pas de son ressort et que d'aucune façon ses activités ne sont couvertes par la Loi sur les valeurs mobilières.

Mme Robic: Ah bien! Là, je ne vous suis pas. Non. Ces activités-là, la minute où vous vendez des actions, ça touche aux valeurs mobilières. On ouvrirait un champ énorme, on faisait des agents immobiliers des courtiers en valeurs mobilières, et ce n'était pas notre intention d'ouvrir la porte aussi grande que ça. Non.

M. Boisclair: Ce serait vraiment curieux. Après le souper, peut-être...

Mme Robic: Oui, nous autres aussi là.

M. Boisclair: ...j'irai chercher l'avis juridique - je l'ai à mon bureau - de la Commission des valeurs mobilières, à cet égard parce que, lui, il parlait bien, il faisait référence à l'article 3.2° de la Loi sur les valeurs mobilières, qui fait référence à des "titres émis par une société fermée pourvu que leur émission ne soit pas faite à rencontre des documents constitutifs, sauf le cas visé à l'article 114 où une société fermée possède une participation dans une société dont les titres sont négociés sur un marché organisé." Donc, lui, il est dispensé de l'application de la loi par 3.2°. L'article 3.2° fait référence à une dispense d'application de certains articles de la loi.

Mme Robic: Je ne peux pas vous répondre. Alors, on va vous revenir là-dessus. D'accord? On va faire faire une recherche. Est-ce que vous êtes capables de répondre, vous autres? Bon. Alors, on fait une recherche là-dessus et on vous revient. D'accord?

M. Boisclair: O.K. Je pourrais, d'ailleurs, soumettre... Il serait intéressant de regarder aussi son mémoire qu'il a déposé devant cette commission, quitte à suspendre l'article 1 tout à l'heure.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Mais qu'on puisse tout simplement me donner les garanties nécessaires et je pourrai aller chercher l'avis juridique de la Commission à mon bureau. Une autre question était celle des gens de **Multi-Prêts Deux Mille**.

Mme Robic: Oui. Ah bien, eux autres, c'est plus facile. Alors, eux, je pense que ça arrivait avant qu'on fasse les changements. Ah oui, ils voulaient qu'on crée une catégorie spéciale pour eux et qu'on leur évite de passer le cours en immobilier. Nous, on trouvait que ce n'est pas mauvais pour eux de suivre le cours en immobilier. Ils vont conseiller des gens pour des prêts hypothécaires, ils font tout le travail pour eux. Qu'ils suivent un cours en évaluation ou qu'ils suivent des cours que l'on donne, on ne croyait pas que ça leur causait un gros problème. On voulait éviter de créer plusieurs catégories à l'intérieur d'une profession, ceux qui suivent des cours A et d'autres qui suivent des cours B. On a dit: C'est un cours qui fait en sorte que tout le monde reçoit un permis, c'est un cours de base. Pour les courtiers en prêts immobiliers, suivre ce cours de base là ne pourrait qu'aider leur travail, ne devrait pas leur créer de problèmes. Alors, je n'ai pas créé une catégorie spéciale pour ces gens en prêt hypothécaire.

M. Boisclair: Bon. Parfait. Alors, moi, M. le Président, je serais prêt à procéder...

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: ...à l'étude de l'article 1.

Étude détaillée

Le Président (M. Lemieux): Alors, j'appelle l'article 1 du projet de loi 153 sur le courtage immobilier.

Champ d'application

M. Boisclair: Bon. L'article 1...

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

Mme Robic: Oui. Alors, est-ce qu'on doit le suspendre? Vous voulez qu'on suspende l'étude de l'article 1?

M. Boisclair: Oui. Je pense que, vu les propos, tout à l'heure, auxquels je faisais référence, il serait plutôt pertinent, à ce moment-ci, de suspendre l'article 1.

Le Président (M. Lemieux): Alors, suspendu. J'appelle l'article 2.1°.

M. Boisclair: Bon. Alors, l'article 2.

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

nous avons revu les exceptions et nous avons consulté toutes ces personnes pour être bien sûrs qu'on représentait bien leurs intérêts dans cet article 2. Les gens acceptent le libellé de l'article 2. Hier, dans votre intervention, vous avez parlé qu'on les soustrayait à certaines dispositions de la loi. Je voudrais vous rappeler qu'on croyait que ce n'était pas nécessaire, puisque ces personnes-là sont régies par leur propre corporation et doivent également répondre à un code de déontologie. Alors, on croyait que l'on faisait double...

(16 heures)

M. Boisclair: Mais est-ce que la ministre conviendrait que, d'une part, à l'article 5 de l'ancienne loi, "l'interdiction d'accomplir un acte visé à l'article 4 ne s'applique pas aux avocats et aux notaires en exercice"? L'article 2, bien sûr, fait référence aux exclusions: "les avocats et notaires qui, dans l'exercice de leurs fonctions..." Moi, je proposerais un amendement, M. le Président; après "de leurs fonctions", je rajouterais "**principale**". "...un titre dont la présente loi [...] fonctions principales se livrent à une opération visée à l'article 1."

Mme Robic: Oui. Pourquoi croyez-vous que c'est important de les traiter différemment des autres que l'on exempte?

M. Boisclair: Parce que ce sont essentiellement eux qui, dans l'exercice de leurs fonctions, bien plus que les tuteurs et que d'autres... Compte tenu des tendances qui, à l'heure actuelle, s'observent et des contacts et des représentations que j'ai eus d'un certain nombre d'intervenants, il apparaît clair que ce ne sont pas les tuteurs, curateurs, exécuteurs testamentaires et tout ça. Je comprends bien qu'ils n'en feront pas leurs fonctions principales, mais ils doivent, bien sûr, le faire pour accomplir leur mandat.

On parle de la même chose pour les liquidateurs, séquestres, syndics, shérifs qui, pour accomplir leur mandat, devront se livrer à un certain nombre de transactions immobilières. Cependant, vous savez que les avocats et les notaires, le font non seulement dans l'accomplissement de leurs fonctions mais, de plus en plus, le font comme, si vous me passez l'expression, M. le Président, "sideline". De plus, moi, je crois qu'ils devraient être soumis à l'application de cette loi.

Mme Robic: Je vous comprends et, pour nous, "dans l'exercice de leurs fonctions", ça a été négocié avec eux et on s'entendait très bien, à savoir que leurs fonctions sont décrites dans leurs codes et que ça les empêche de faire du courtage immobilier à temps plein ou d'agir comme prête-noms ou quoi que ce soit. Nous, on veut arriver au même point que vous. Il semble qu'on se comprend **là-dessus**. Ça a été vérifié. M.

Bouchard, que vous aimez toujours nous rappeler quand il n'est pas là, nous l'a demandé. Il est là aujourd'hui, avec nous. Quand vous n'êtes pas là, M. Bouchard, ils ne veulent pas travailler. C'est épouvantable!

M. Boisclair: C'est parce que, des fois, il ne veut pas toujours être là, lui non plus.

Mme Robic: Non hein? Je ne savais pas ça. Je ne savais pas ça.

M. Boisclair: Non, non. C'est parce que je faisais référence à... La ministre me comprend. On me dit qu'il ne peut être là.

Mme Robic: Oui, oui, oui. Je vous comprends. Mais on croit que le libellé, tel que présenté, fait en sorte que vos désirs s'accomplissent. C'est bien entendu qu'on parle de leurs fonctions principales en tant que notaires et avocats et que leur loi à eux les empêche d'exercer cette fonction-là d'une façon...

M. Boisclair: Est-ce que la ministre serait prête à faire un amendement: les avocats et notaires qui, dans l'exercice de leurs fonctions principales, pour éviter qu'il y ait toute forme de confusion?

Mme Robic: M. Bouchard.

M. Bouchard (Jean-Marie): Ces fameux amendements-là ont été discutés très, très, très sérieusement avec les deux ordres professionnels, tant l'ordre des notaires que des avocats. Des objections ont été apportées dans les deux cas pour les raisons suivantes. On m'a fait valoir qu'il est extrêmement difficile... D'abord, le fait de rajouter "dans l'exercice de leurs fonctions", c'est un amendement considérable par rapport à ce qui existait parce que, dès que tu étais inscrit au tableau de l'ordre, il y avait une exemption automatique qui était accordée, de telle sorte qu'un avocat pouvait se livrer à des activités presque principales, du moment qu'il était...

Là, en précisant "dans l'exercice de leurs fonctions", les deux corporations professionnelles nous ont dit: Écoutez, il ne faut pas aller au-delà de ça parce que, si ça excède une activité qui qualifie l'acte professionnel de l'avocat ou du notaire, nous allons le prendre au point de vue déontologie. Nous ne permettons pas qu'un avocat ou un notaire en fasse une occupation principale. Il faut vraiment que ce soit accessoire à l'activité de l'avocat ou du notaire comme tel, relié à son acte professionnel. Laissez-nous apprécier par notre champ de discipline si un notaire ou un avocat en fait une occupation qui n'est pas une occupation accessoire.

M. Boisclair: Je comprends qu'on partage donc le même objectif et que, dans le fond, nous

disons à peu près la même chose, sauf que ma compréhension des choses, c'est que la décision que vous avez prise, c'est de dire: Laissons à l'Ordre des comptables et au Barreau le soin d'évaluer la qualification de l'exercice de leurs fonctions alors que nous souhaiterions... Bien sûr, nous ne doutons pas de la compétence de ces corporations professionnelles dans l'évaluation du respect du code de déontologie; cependant, je ne crois pas que ça puisse causer un quelconque préjudice que de spécifier dans cette loi "l'exercice de leurs fonctions principales". Le code de déontologie, moi, je serais bien curieux d'en avoir une copie ou qu'on puisse à tout le moins me dire quelles sont les références au code de déontologie. Je sais que, dans la correspondance que la ministre m'a envoyée ce matin, il y a une lettre de Mme Lussier-Price, qui signait au nom de l'Ordre des comptables agréés, à qui on a fourni le code de déontologie, mais il serait intéressant de voir exactement ce que le code de déontologie prescrit à cet égard. Comme je vous le dis, si c'est tout simplement question de laisser à l'un ou à l'autre le choix de la qualification, moi, je préférerais qu'on le retrouve ici dans "leurs fonctions principales" pour être bien sûr parce que vous comprenez comme moi que ça va être difficile pour un ordre professionnel, quel qu'il soit... Je ne sais pas quel est le nombre de membres, par exemple, de l'Ordre des comptables, mais c'est un nombre assez considérable. Moi, je crois qu'il serait dans notre intérêt de permettre non seulement aux ordres professionnels, mais aussi à la future association, ou à l'inspecteur général qui aura la responsabilité de s'assurer du respect de la loi, de lui permettre, à lui aussi, d'apprécier ce qui, pour un ordre professionnel, pourrait être parfois difficile.

Alors, moi, je demanderais bien, à moins qu'on me fasse la démonstration noir sur blanc que dans le code de déontologie il y a des choses très précises à cet égard... Il y a même d'ailleurs la Chambre des notaires qu'on porte à mon attention... Mais j'aimerais peut-être voir...

Mme Robic: Mais, j'aimerais peut-être que M. Bouchard intervienne ici, parce que c'est M. Bouchard qui a négocié avec eux. Pour nous, on était venus à la conclusion que "dans l'exercice de leurs fonctions", ça répondait à ce que vous recherchez parce qu'on recherche la même chose que vous.

M. Boisclair: Juste avant que M. Bouchard... On porte à mon attention une lettre que la Chambre des notaires envoyait à M. Bouchard. J'aimerais ça la relire pour qu'à la fois je puisse en prendre connaissance et qu'on puisse la porter à l'attention de l'inspecteur général. "Nous avons soumis en réponse au document de consultation de Mme Robic, tant dans notre mémoire qu'en commission parlementaire, qu'afin de mieux

protéger le public le courtage immobilier devrait constituer l'activité principale du détenteur de permis." Ça, ça va. "Ainsi, pour le notaire, l'exercice du courtage immobilier devrait demeurer une activité accessoire à son travail afin d'éviter les situations de conflits d'intérêts et de préserver son indépendance. La législation actuelle permet au notaire de faire du courtage immobilier comme activité principale, en autant qu'il ne détient pas un permis émis par le surintendant du courtage immobilier. C'est le courtage immobilier organisé, publicité, sollicitation, etc., ~~disait-il~~, exercé par le notaire et seulement cette situation que nous voulons éviter. Dans cette optique, il y aurait lieu - là, je présume qu'ils ont été consultés sur l'avant-projet de loi - de retrancher l'expression "de manière accessoire" du paragraphe 1° - là, je présume que c'est ce qui a été négocié avec l'inspecteur général - et de réglementer l'exercice du courtage immobilier par le notaire par le biais de notre code de déontologie ou de vérifier cette expression à l'intérieur de la loi".

Moi, je ne partage pas nécessairement l'opinion de dire que c'est par le code de déontologie qu'on devrait le définir. On devrait plutôt le définir dans la loi comme vous le faites, **mais** en précisant un peu plus. Moi, si je fais le raisonnement inverse, je ne vois pas en quoi l'amendement que je propose pourrait nuire d'une façon quelconque à la pratique des notaires ou des avocats qui, dans le cadre de leurs fonctions principales, sont appelés à transiger sur le marché immobilier. Si je fais le raisonnement inverse, là, si ça peut tout simplement nous rassurer et que ça ne nuit à rien, pourquoi pas? À moins que ça nuise à quelque chose et c'est ça que j'aimerais préciser.

M. Bouchard: C'est une question qui est pertinente et qui est difficile aussi. Dans les commentaires que vous avez aussi - on a dû vous les transmettre parce que je crois que le cabinet vous a transmis aussi les commentaires que j'avais reçus du Barreau - le Barreau se posait justement la question, il disait: Écoutez, si vous voulez définir, à partir de quels critères est-ce principal, est-ce secondaire ou est-ce accessoire? Si vous dites ça, comment pensez-vous qu'on va être capables d'intervenir? Alors, ils disent: Écoutez, accessoire par rapport à un dossier ou accessoire aux fonctions exercées, accessoire en termes de revenus ou accessoire en termes de passe tant de dossiers?

Alors, une fonction principale ou une fonction accessoire dans une loi, le Barreau était contre. Ils ont constitué un comité spécial de spécialistes du droit Immobilier pour étudier cet aspect-là. Ils ont dit qu'avec la précision de l'exercice de la fonction ils avaient tout ce dont ils **avaient** besoin pour pouvoir continuer de régir l'acte professionnel de l'avocat afin de s'assurer que ça ne déborde pas, dépendant des

circonstances, parce que ce n'est pas clair, ça ne se coupe pas au couteau, ça, une activité immobilière; à un moment donné, un avocat qui est dans un dossier, s'occupe d'une transaction immobilière. Avec la définition très vaste que vous avez à l'article 1, à peu près tous les avocats pourraient être atteints lorsqu'ils font des transactions.

La lettre de la Chambre des notaires vous dit, d'ailleurs, très, très, très clairement qu'à ce compte-là la définition de l'article 1 leur est presque totalement applicable parce que, dans le projet de loi tel que rédigé, l'activité accessoire du notaire, ça devient presque principal en tant que la loi est concernée. Le notaire doit pouvoir faire du courtage immobilier. Alors, tout ce qui concerne, par exemple, le prêt hypothécaire, ils en font constamment, du prêt hypothécaire, l'acte de prêt hypothécaire et ainsi de suite.

Alors, pour les fins de ces deux ordres professionnels... Et ça a été le cas pour toutes les professions. On les a toutes consultées, vous l'avez vu par le dossier. Elles étaient toutes très, très, très, je dirais, prudentes. Elles demandaient que ça ne soit pas par une loi parce qu'une loi ne peut pas définir un acte humain avec **précision**, en quoi c'est accessoire et en quoi c'est principal. En précisant "dans l'exercice de leurs fonctions", on confère et on laisse à l'ordre en question la responsabilité de pouvoir déterminer si ça excède ce qui est considéré comme normal, compte tenu des circonstances.

M. Boisclair: Ça, je le comprends très bien. Mais ma question est: Pourquoi ne pas le préciser? Je comprends que le choix qui semble être fait, c'est de laisser justement aux ordres le choix d'évaluer et de *qualifier* les fonctions. Mais, moi, je ne vois pas en quoi une précision pour ajouter "**dans** l'exercice de leurs fonctions principales" viendrait enlever... Je ne vois pas en quoi l'ajout de "fonctions principales" viendrait enlever la possibilité pour un ordre, que ce soit l'Ordre des comptables ou dans le cas des avocats, de faire cette même évaluation. Dans le mesure, M. l'Inspecteur, où...

M. Bouchard: Oui.

M. Boisclair: ...on ajoute dans le cadre "de leurs fonctions principales", je ne vois pas en quoi l'Ordre ou le Barreau, dans le cas des avocats, ne pourrait plus évaluer eux-mêmes ce qu'est l'exercice de leurs fonctions principales. Ce n'est pas la loi qui viendrait plus le définir. L'appréciation leur sera toujours laissée, mais elle sera, cependant, plus claire parce que "l'exercice de leurs fonctions", moi, je crois, laisse une porte grande ouverte. Tout simplement, si on poursuit les objectifs que la ministre a fait siens, à savoir une protection accrue du public, si ce n'est qu'à cause de l'interprétation qu'on

pourra donner à cet alinéa de l'article second, je crois qu'on ouvre une porte et qu'il y a une forte possibilité d'affaiblissement justement de cette protection.

Mme Robic: Bon, vous me surprenez un peu parce que c'était justement ce que je voulais empêcher.

M. Boisclair: Oui, mais là, moi, je vous invite juste à le préciser.

Mme Robic: Mais, comme de raison, autant d'avocats, autant d'avis juridiques, mais on me garantissait qu'en utilisant "dans l'exercice de leurs fonctions" on s'assurait bien que c'était à l'intérieur des attributs de l'avocat et qu'il ne pourrait pas pratiquer, dans les moments creux, de l'immobilier. Il faudrait que ça soit rattaché à ses fonctions, à des dossiers quelconques. Il ne pourrait pas, demain matin, aller mettre une pancarte, montrer des maisons ou vendre des maisons s'il ne le faisait pas dans l'exercice de ses fonctions avec un client.

M. Boisclair: Mais le problème, Mme la ministre, et vous le savez, il y en a qui le font. Il y en a qui le font. Alors, il faut savoir aussi comment ça se passe malgré les dispositions qui sont déjà dans la présente loi. Alors, écoutez, on pourrait faire cette discussion longtemps, mais je propose l'amendement en vertu de nos règlements, qu'on ajoute... Là, je vais le faire par écrit, M. le Président, mais la substance de l'amendement, ce serait d'ajouter au premier alinéa de l'article second, après le mot "fonctions", le mot "principales".
(16 h 15)

Mme Robic: Oui, M. le Président, je sais ce que le député de Gouin tente de faire, et je suis tout à fait d'accord avec lui sur le principe. On a la même idée, mais je crois qu'après des semaines de discussions avec mes gens je suis obligée de vous dire que je me sens confortable avec "dans l'exercice de leurs fonctions" pour rejoindre nos objectifs.

Donc, je me vois dans l'obligation de vous dire, M. le Président, que je ne pourrais pas acquiescer, à ce moment-ci, à...

M. Boisclair: Là, je voudrais juste...

Mme Robic: ...l'amendement. Puis, je ne sais pas comment...

M. Boisclair: J'aimerais juste qu'il soit déposé, qu'on vérifie pour voir s'il est conforme au règlement et puis...

Le Président (M. LeSage): Alors, nous allons attendre plutôt que l'amendement soit déposé par écrit et puis on discutera de l'amendement à ce moment-là.

Mme Robic: D'accord.

Le Président (M. LeSage): Alors, l'amendement se lit comme suit:

L'article 2 est modifié par l'ajout au paragraphe 1^o, après le mot "fonctions", du mot "principales".

L'amendement est recevable. Est-ce que vous voulez discuter, Mme la ministre, de l'amendement?

Mme Robic: C'est son amendement.

Le Président (M. LeSage): Je m'excuse, allez-y, M. le député de Gouin.

M. Boisclair: Alors, tout simplement, j'aimerais demander à la ministre, pour ne pas reprendre toute cette discussion-là, en quoi l'ajout du mot "principales" pourrait nuire, si ça ne fait que clarifier.

Mme Robic: M. le Président, tout d'abord, je pense que vous avez mentionné tout à l'heure que vous suggérez cet amendement-là pour la protection du public. Alors, je dois vous avouer que j'ai des problèmes à voir où le public se trouverait mieux protégé par cet amendement-là. Si je ne suis pas prête à l'accepter comme amendement, c'est que l'exercice a été fait chez nous. Dans le projet de loi initial, on allait encore plus loin, on parlait d'accessoires également.

M. Boisclair: C'est ça.

Mme Robic: M. le député, j'ai la tête dure et, malgré tout ça, on m'a convaincue, mes gens m'ont convaincue qu'il serait difficile de déterminer quelles étaient toutes ces fonctions qui pourraient déborder du cadre de leurs fonctions, dans l'exercice de leurs fonctions. Qui irait vérifier chez ces gens-là quelles étaient les actions qui faisaient qu'ils débordaient? Premièrement, est-ce qu'on devrait habilitier l'Association à faire ce genre de travail là? Je crois que non. Il faut laisser aux ordres professionnels dont ils dépendent le pouvoir de régir cela. Comme je vous dis, on peut en parler longtemps et on m'assure.

C'est un des principes que j'émettais; donc, c'est important pour moi. Je ne veux pas avoir des gens qui sont sur le terrain, qui à un moment donné, parce qu'ils ont moins de clients ou quelque chose comme ça, ouvrent des bureaux, puis prêtent leur nom à des bureaux d'immobilier. Je voulais absolument empêcher cela. On me garantit - je suis obligée de prendre la parole de mes gens - que "dans l'exercice de leurs fonctions", ça rencontre mon objectif et que "principales", ça serait excessif.

Le Président (M. LeSage): M. le député de

Gouin.

M. Boisclair: De toute façon, peu importe si l'amendement est rejeté ou pas, il n'en demeure pas moins que ça sera toujours l'Inspecteur qui sera chargé de l'administration de la loi, même si l'amendement n'est pas accepté. Dans ce sens-là, il y aura quand même une évaluation à faire et ça ne sera pas exclusivement laissé aux ordres professionnels de...

Une voix: À l'Association.

M. Boisclair: À l'Association, bien sûr. Mais l'Inspecteur général a la responsabilité de l'administration de la loi.

Mme Robic: Il vous voit partout, hein.

M. Boisclair: L'Association aura, bien sûr, sa responsabilité, elle aussi, d'évaluer, puis de voir à ce que la loi soit respectée. Donc, l'argument de la ministre à cet égard ne tient pas. Je crois - j'irais même plus loin - que ça serait même faciliter le travail de l'Association dans l'interprétation de la loi. Là, si on a "dans l'exercice de leurs fonctions", l'Association qui aura à interpréter cet article-là aura beaucoup plus de difficultés. Imaginez les conflits qui, rapidement, pourraient surgir entre l'Association et les ordres professionnels. Là, je ne sais pas si je fabule, mais qu'on me contredise si c'est le cas. L'Association pourrait rapidement en arriver à une interprétation plus restrictive puisque ça sera certainement son intérêt; elle en arrivera sûrement à une définition plus restrictive qu'un ordre professionnel de l'interprétation du premier paragraphe de l'article 2. Moi, je dis: Tranchons immédiatement le débat parce que le problème d'interprétation va se poser pour l'Association, va se poser aussi pour les ordres professionnels. C'est sûr que les ordres professionnels vont vous dire: Laissez-nous ça, on va s'arranger, puis on va s'assurer que nos membres respectent le code de déontologie. Mais le problème va se poser pour l'Association.

Vous n'avez pas répondu à mon argumentation. Vous dites que c'est excessif, là. Je me suis peut-être emporté, mais je ne vois pas en quoi ça peut être excessif. Sur le fond, ce n'est pas très fort comme argumentation. Donc, je vous inviterais à trancher immédiatement ce qui va sûrement devenir un problème dans l'application de la loi, un problème pour l'Association. Compte tenu du temps que ça a pris pour en arriver à une loi semblable à celle-là, je suis convaincu que ce n'est pas dans un an qu'on va apporter des amendements à celle-là. Alors, pourquoi ne pas faire un bon travail immédiatement et pourquoi ne pas trancher immédiatement cette question, Mme la ministre, en acceptant l'amendement? Là-dessus, je n'insisterai pas plus longtemps, mais je crois que mes arguments sont

de poids et de taille et que ceux que la ministre aurait, sur le fond... Elle devrait à tout le moins me dire en quoi "principales" va nuire. Je suis convaincu que la ministre est consciente du problème que ça va causer au niveau de l'interprétation entre l'Association et les ordres professionnels. C'est ça, le problème.

Mme Robic: Alors, M. le Président, on pense toujours qu'on a les meilleurs arguments au monde de part et d'autre, mais je ne suis pas avocate, M. le Président, Dieu m'en garde! Je ne suis pas avocate, mais j'ai des gens qui me conseillent, qui se sont penchés sur..., des avocats.

M. Boisclair: Il ne faut pas toujours les écouter.

Mme Robic: Oui, oui, mais c'est parce que, là, je viens que je ne sais plus lequel écouter. Oh, M. Bouchard, je vous écoute. Mais, connaissant M. Bouchard comme vous le connaissez bien et sachant comme il aime les choses claires et précises, M. Bouchard m'assure qu'il est satisfait de ce libellé. Alors, vous comprendrez, loin de moi de vouloir mettre en doute les conseils de M. Bouchard.

M. Boisclair: Avec tout le respect que j'ai pour M. Bouchard, ce n'est pas la loi de M. Bouchard, c'est la vôtre.

Mme Robic: C'est vrai. Quand il est ici, vous ne voulez pas l'entendre puis, quand il n'est pas ici, vous le réclamez. Alors, c'est ma loi, mais j'ai consulté et on m'assure... Alors, pour-quoi pas?

M. Boisclair: Alors, j'aimerais ça que M. Bouchard me le dise. Le problème va sûrement survenir entre l'interprétation de l'Association un jour et ça, vous en êtes sûrement conscient. Je me dis: Ce problème-là, il faut le trancher immédiatement. Sinon, c'est un problème qui va perdurer.

M. Bouchard: Mais pensez-vous que, indépendamment du bien-fondé ou pas de l'amendement que vous proposez, même avec le terme utilisé, même en ajoutant une fonction principale... Qu'est-ce que c'est qu'une fonction principale? Si on dit "dans l'exercice de leurs fonctions principales", qu'est-ce que c'est que ça veut dire dans l'exercice des fonctions principales d'un professionnel? Comment va-t-on interpréter ça, tant de la part de l'Association qui va être responsable de l'application de la loi pour la déontologie - parce que c'est la nouvelle Association des courtiers et agents - que du Barreau? Qu'est-ce que ça veut dire "de leurs fonctions principales"? Une fonction principale...

M. Boisclair: Puisqu'il n'y a pas de défini-

tion, on se réfère au sens usuel. Pour le sens usuel principal, on pourrait regarder le **Petit Robert**, exactement comme vont le faire les avocats et les juges. Et "**fonctions principales**", de sens commun, au sens usuel, fait référence aux activités d'un professionnel qui sont définies par sa profession.

M. Bouchard: Je posais la question parce que...

M. Boisclair: Un avocat peut poser un certain nombre de gestes qui sont définis. Il y en a qu'il peut poser, d'autres qu'il ne peut pas poser. De la même façon, ils sont définis là, très clairement.

Mme Robic: Alors, c'est ses fonctions.

M. Boisclair: Oui, mais, cependant, un notaire accomplit aussi d'autres fonctions dans son travail; au-delà de ça, il négocie, il conclut, il fait d'autres choses que ce qui est... Par exemple, un avocat, au-delà de sa profession, peut exercer aussi des activités qui seraient connexes à sa tâche. Dans le cas précis qui nous préoccupe, on le sait fort bien, on va se le dire franchement; il y a des avocats et des notaires qui font du courtage immobilier comme "**sideline**".

Mme Robic: Mais on m'assure que, "dans l'exercice de leurs fonctions", ça ne leur permettra pas de faire cette activité-là sans avoir une autre relation avec le client. On m'assure que ça fait ça. Là, j'espère que tous mes avocats ne se laissent pas de porte ouverte pour faire de l'immobilier. Mais, c'est ce qu'on m'assure et c'est ce que je voulais. Moi, je suis obligée...

M. Boisclair: Vous savez que les gens de l'Association se questionnent, eux aussi. Je ne suis pas le seul à me questionner là-dessus. Vous ne comprenez pas. Il y a donc des opinions juridiques différentes à cet égard.

Mme Robic: Les gens de l'Association voudraient sans doute qu'ils n'aient même pas le droit d'en faire, même dans...

M. Boisclair: Non, ce n'est pas ça.

Mme Robic: ...l'exercice de leurs fonctions.

M. Boisclair: Oui, mais là...

Mme Robic: Alors, il faut que Je tranche dans un juste milieu, c'est ce que je tente de faire aujourd'hui, et c'est ce qu'on m'assure que je fais en utilisant le terme "exercice de leurs fonctions". Alors, M. le Président, je pense que, à moins qu'on veuille continuer...

M. Boisclair: O.K.

Mme Robic: ...on pourrait peut-être passer à autre chose.

Le Président (M. LeSage): Est-ce que l'amendement est adopté?

Mme Robic: Rejeté, M. le Président.

Le Président (M. LeSage): L'amendement est donc rejeté.

M. Boisclair: Rejeté.

Le Président (M. LeSage): Est-ce que l'article 2 est accepté?

M. Boisclair: Bien, là, on est au premier alinéa.

Le Président (M. LeSage): Est-ce que le premier alinéa de l'article 2 est adopté, M. le député de Gouln?

M. Boisclair: Sur division.

Le Président (M. LeSage): Sur division. J'appelle le paragraphe 2° de l'article 2.

M. Boisclair: O.K. Ça, ça va.

Mme Robic: Adopté?

M. Boisclair: Oui, adopté.

Une voix: Sur division.

Le Président (M. LeSage): Adopté.

Mme Robic: Non, non. Le 2°, ce n'est pas sur division.

Le Président (M. LeSage): J'appelle le paragraphe 3° de l'article 2.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. LeSage): Le paragraphe 3° est adopté. J'appelle le paragraphe 4°.

M. Boisclair: 4°, adopté. 5°, adopté, M. le Président. Ah! 5°, oui. 4°, adopté.

Le Président (M. LeSage): Le paragraphe 4° est adopté. J'appelle le paragraphe 5°.

M. Boisclair: "Les membres en règle d'une corporation professionnelle de comptables visée à l'annexe I du Code des professions à l'égard d'un prêt garanti par hypothèque ou de la vente en bloc d'un fonds de commerce." Là, on fait donc référence aux C.A., aux C.M.A. et aux C.G.A.

Mme Robic: C.G.A. et C.M.A. Oui, c'est ça.

M. Boisclair: C'est à peu près 20 000 personnes.

Mme Robic: C'est ça.

M. Boisclair: Est-ce que c'est une disposition qu'on retrouvait dans l'ancienne loi?

Mme Robic: Non. On parlait des comptables agréés, des comptables publics. Ah! Bien, là, ça aussi, ça a fait tout un débat, M. le Président. C'est assez intéressant, les débats que ça peut faire. On nous a dit, à un moment donné, que les comptables publics, ça comprenait tout le monde. Ensuite, on a dit: Ce n'est pas assez clair. Il faudrait trouver... Alors, en utilisant "comptables visée à l'annexe I du Code des professions", on couvre tout le monde à ce moment-là et on est sûr de ne pas se fourvoyer.

Le Président (M. LeSage): Est-ce que le paragraphe 5° est adopté?

M. Boisclair: Holà, M. le Président! C'était quel alinéa, Mme la ministre, 5°, dans l'ancienne loi?

Le Président (M. LeSage): C'était g.

M. Boisclair: C'était g.

Une voix: Dans l'ancienne loi?

M. Boisclair: O.K. Parfait. Je l'ai là.

Mme Robic: O.K.

M. Boisclair: Quelle était l'interprétation qui était donnée par l'Inspecteur qui, à l'époque, avait la responsabilité de l'application de la loi?

M. Bouchard: Du courtage?

M. Boisclair: De celle-là, l'ancienne Loi sur le courtage.

M. Bouchard: Je n'étais pas responsable de l'application de la loi.

M. Boisclair: Je m'excuse là, juste sur ce détail. Mais il y a une interprétation, je présume, qui a été donnée.

M. Bouchard: Oui. Ça, c'est un vieux débat entre les deux ordres professionnels. La comptabilité publique est reconnue comme étant un acte réservé à l'Ordre des C.A. Par ailleurs, la comptabilité publique n'est pas, comme telle, définie. Ce qui veut dire que c'était la discussion constante entre les C.A. et les C.G.A.: Est-ce qu'ils peuvent le faire ou pas? de telle sorte qu'il y a même eu un Jugement qui a été rendu. Vous avez pris connaissance de la correspondance

qui m'a été donnée par l'Ordre des C.G.A.? Ils font référence au jugement de la Cour supérieure qui a été rendu, qui établit que la définition de "comptable public" est assez vaste pour comprendre les C.G.A. et que c'est l'acte de vérification qui est réservé aux C.A. comme tels et non pas le titre de comptabilité publique.
(16 h 30)

Comptabilité publique doit donc référer à plus que comptable agréé. Comme il y a trois ordres de comptables et qu'actuellement le ministre responsable du Code des professions est à régler cette question-là, on a dit: Écoutez, ce n'est pas le temps de trancher et d'avoir à préciser si l'un ou l'autre doit être exclu. Ça, c'était la demande de tout le monde que les trois ordres soient consultés et les trois ordres étaient d'accord pour une phraséologie comme celle que vous avez.

Le Président (M. LeSage): M. le député de Guoin.

M. Boisclair: Si je comprends bien, dans l'avant-projet de loi, vous faisiez référence uniquement aux comptables agréés.

M. Bouchard: C'est ça.

M. Boisclair: D'accord. Adopté.

Le Président (M. LeSage): Le paragraphe 5° est adopté. J'appelle le paragraphe 6°.

M. Boisclair: "Les administrateurs agréés". Qui sont les administrateurs agréés? Ça aussi, c'est une nouvelle disposition, si je ne me trompe pas.

Mme Robic: Oui. Allez, M. Bouchard.

M. Bouchard: L'administrateur agréé, c'est une nouvelle exemption qui est prévue et qui ne l'était pas à cause de notre définition que nous avons maintenant qui comprend... Alors, il était visé. C'est une corporation professionnelle à titre réservé et c'est, justement, plus particulièrement lorsqu'ils font la location de l'immeuble dont ils ont la gestion. C'est leur spécialisation.

Alors, après communication avec ces personnes et un échange avec tout le monde, comme nous l'avons fait pour toutes les corporations, ça a été strictement limité à la location, et non pas l'acte de courtage total.

M. Boisclair: Et "à une opération relative à un prêt garanti par hypothèque".

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: O.K. Ils peuvent en faire le...

Mme Robic: Ils peuvent renégocier un prêt

ou aller chercher un prêt pour un immeuble dont ils ont la gestion.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. LeSage): Le paragraphe 6° est adopté. J'appelle le paragraphe 7°.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. LeSage): Le paragraphe 7° est adopté. J'appelle le paragraphe 8°.

M. Boisclair: Ça, c'était dans l'ancienne loi aussi?

Une voix: Oui.

M. Boisclair: D'accord. Adopté.

Le Président (M. LeSage): Le paragraphe 8° est adopté. J'appelle le paragraphe 9°.

M. Boisclair: Ça, c'était là aussi? Adopté.

Le Président (M. LeSage): Le paragraphe 9° est adopté. J'appelle le paragraphe 10°.

M. Boisclair: "L'employé. " Auparavant, on avait l'employé régulier, si je ne me trompe pas.

Mme Robic: Oui. Mais ici...

M. Boisclair: Est-ce qu'on peut m'expliquer ce qu'il y a...

Mme Robic: C'est dans l'exercice de sa principale occupation.

M. Boisclair: Parce que, là, on l'a, la principale.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Ce n'était pas suffisant?

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Il a fallu le rajouter.

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Robic: Touchée. Non, non, il y a un avocat qui me dit: Non, non, non.

Une voix: La différence est fondamentale.

Mme Robic: Oui, oui, je sais, mais ça ne fait rien.

M. Boisclair: Qu'on m'explique.

Mme Robic: Oui, MM. les avocats, expliquez

à ce monsieur.

Une voix: Oui, on va lui expliquer certain.

M. Boisclair: L'employé régulier, d'une part.

M. Bouchard: Un employé qui travaille pour quelqu'un peut faire n'importe quoi.

M. Boisclair: Oui.

M. Bouchard: Bon. Alors, un avocat ne peut pas faire n'importe quoi.

M. Boisclair: Non.

M. Bouchard: Un notaire ne peut pas faire n'importe quoi. Son acte est prévu, ce sont des corporations à acte réservé. Alors, ici, il faut que ce soit évidemment dans l'exercice de sa principale occupation et c'est juste dans ce cas-là qu'il est visé, pas quand il... Il fallait le préciser ici parce qu'il n'a pas d'acte, lui, qui le régit, nulle part. Il peut faire n'importe quoi.

M. Boisclair: Là, on va m'expliquer quelque chose. Je m'excuse. C'est peut-être évident pour vous, ça ne l'est pas pour moi. Ne sont donc pas soumis à l'application de la loi - on est toujours dans les exclusions - "l'employé qui, à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation..." Peut-on me donner juste un exemple?

M. Bouchard: Un contracteur général.

Mme Robic: Un employé qui reçoit le mandat de son employeur de vendre l'édifice dont il est propriétaire. Il ne veut pas passer par quelqu'un, il veut le faire, et il donne le mandat à son employé de le faire et de s'en occuper pour lui.

M. Boisclair: Oui, mais qui, dans "l'exercice de sa principale occupation".

Mme Robic: Pardon?

M. Boisclair: Prenons votre exemple. Quelqu'un qui est propriétaire d'un immeuble dit à son employé: Occupe-toi donc de la vente de l'immeuble. "Qui, à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation. " Donc, sa principale occupation, ce serait de vendre des...

Mme Robic: Oui.

M. Bouchard: Un contracteur général.

Mme Robic: C'est un contracteur général.

M. Bouchard: Un contracteur général qui bâtit des maisons...

M. Boisclair: Oui.

M. Bouchard:... il est visé par la loi, lui.

M. Boisclair: Oui.

Mme Robic: Mais l'employé aussi.

M. Bouchard: Alors, l'employé qui, dans l'exercice de sa principale occupation, se livre à une opération visée pour le compte de son employeur qui, lui, n'est pas un courtier.

Mme Robic: Mais l'employé, également, qui n'est pas nécessairement l'employé d'un contracteur général, peut vendre l'édifice pour son patron.

M. Bouchard: Je donne l'exemple du contracteur général car c'est évident que lui est dans ce cas-là, ou toute autre personne qui vend... Moi, Je peux vendre ma maison et demander à mon employé, mon concierge, de la vendre pour moi.

M. Boisclair: Oui, mais "qui, à l'occasion de l'exercice de sa principale occupation", ça veut donc dire, par exemple... Vous faites donc référence, par exemple, à un contracteur qui a un projet de développement immobilier - juste pour essayer de comprendre, par un exemple - qui demande à un de ses employés de vendre ses condos neufs, ses unités. Il l'installe souvent dans un démo. Et cette personne-là qui, dans le cadre de sa principale occupation, se livre, bien sûr, à des opérations de vente, ne sera pas obligée de détenir sa licence.

M. Bouchard: Bien, prenez l'exemple du concierge d'une grosse conciergerie.

M. Boisclair: O. K.

M. Bouchard: L'opération immobilière, c'est très vaste. Ça comprend tout, y compris la location.

M. Boisclair: Hum, hum.

M. Bouchard: Moi, le propriétaire d'une grosse conciergerie, je donne mandat à mon concierge, dont la fonction principale consiste, entre autres, à ça, de s'occuper de la location de ma maison. Si ce n'est pas ça, je n'ai pas le droit de le faire. Il faut que je donne un mandat à un courtier.

M. Boisclair: Ça veut donc dire que des gens pourraient... Parce que "employé régulier", je présume que ça empêchait, à l'époque, un contracteur d'engager de façon ponctuelle des employés pour faire de la vente d'immeubles?

M. Bouchard: C'est parce que le mot "régulier", au fond, n'ajoutait rien. C'est régulier par rapport à occasionnel. Ce n'est pas important.

M. Boisclair: Par rapport, c'est ça, à occasionnel.

M. Bouchard: Ce qui est important, c'est: à l'occasion de sa principale occupation, pour son employeur.

M. Boisclair: O. K. Adopté.

Le Président (M. LeSage): Alors, le paragraphe 10° est adopté. Est-ce que l'article 2 est adopté?

M. Boisclair: Sur...

Mme Robic: Adopté sur division, puisque...

M. Boisclair: Oui. Il y a juste une question avant. Les "encanteurs licenciés, dans l'exercice de leurs fonctions." Les anciens alinéas d et e sont disparus?

Mme Robic: Oui. D'abord, encanteurs, ça n'existe plus. Ça a disparu, ça. Et l'autre, c'était quoi?

M. Boisclair: Les agronomes.

Mme Robic: Les agronomes, ils n'en font pas. On a vérifié. Ça a été vérifié avec eux et ils ne font pas d'actes de courtage.

M. Boisclair: Mais il y avait quand même les caisses d'épargne et de crédits; ça, c'est les caisses pop?

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Elles se retrouvent...

Mme Robic: Elles se retrouvent à 7°, là, hein?

M. Boisclair: 7°. O. K. Parfait, oui.

Mme Robic: On en a rajouté pour, bien sûr...

M. Boisclair: Parfait. Alors, adopté sur division.

Le Président (M. LeSage): Alors, l'article 2 est adopté sur division. Avant d'appeler l'article 3, j'avise les membres de cette commission que j'accepte le dépôt du document déposé par le député de Gouin.

M. Boisclair: Merci.

Mme Robic: On peut le déposer, M. le...

Le Président (M. LeSage): Oui, Mme la ministre.

Mme Robic: Merci beaucoup.

Le Président (M. LeSage): J'appelle l'article 3.

Exercice de l'activité de courtier

Conditions d'exercice

M. Boisclair: Bon. Attendez un instant, là. L'article 3, il n'y a pas de problème. Adopté.

Le Président (M. LeSage): L'article 3 est adopté. J'appelle l'article 4.

M. Boisclair: Qui est adopté.

Le Président (M. LeSage): L'article 4 est adopté. J'appelle l'article 5.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. LeSage): L'article 5 est adopté. J'appelle l'article 6.

M. Boisclair: L'article 6. Sur la suspension automatique du certificat de courtier, c'est, bien sûr, l'Association qui a la responsabilité de suspendre. De quelle façon l'Association va en être informée? Comment, concrètement, ça va pouvoir s'appliquer? Comment, concrètement, va-t-on vérifier si quelqu'un se conforme aux dispositions de l'article 5?

Une voix: La compagnie d'assurances.

M. Boisclair: Je comprends très bien que c'est la compagnie d'assurances, mais l'Association va être informée... L'Association va tenir, je présume, un registre. On va voir plus loin...

Mme Robic: Quand elle suspend, elle doit publier.

M. Boisclair: Oui, mais ce n'est pas ça. Comment elle va être informée qu'il ne se conforme plus aux dispositions de l'article 5?

M. Bouchard: Il y a une suspension. La loi dit: suspension de plein droit.

M. Boisclair: Oui.

M. Bouchard: Ça veut dire que l'Association, tout ce qu'elle fait comme acte administratif, c'est de prendre acte. L'individu, lui, qui ne se conforme pas à l'article 6, commet un acte dérogatoire vis-à-vis de son Association. Lorsque

l'Association le saura, parce qu'à un moment donné la compagnie d'assurances va donner un avis, forcément, ou encore, si l'individu a fourni un cautionnement ou une garantie auprès de l'Association, la garantie en faveur de qui ou le cautionnement en faveur de qui ça a été fait, il le sait que c'est en faveur de l'Association; alors, l'Association, ça va lui être dénoncé. Lorsque l'Association prendra acte de l'existence du défaut du courtier...

M. Boisclair: Parfait.

M. Bouchard: ...c'est automatique.

M. Boisclair: Alors, adopté.

Le Président (M. LeSage): L'article 6 est adopté. J'appelle l'article 7.

M. Boisclair: Sur l'article 7, j'aimerais entendre la ministre.

Mme Robic: Oui. Là, j'ai un amendement.

M. Boisclair: C'est ça.

Mme Robic: Ça adonne bien.

M. Boisclair: C'est ça. Il y a un débat de fond à faire à l'article 7. C'en est un, en tout cas, où il y a un débat.

Mme Robic: Oui. Alors...

M. Boisclair: Vous avez un papillon.

Mme Robic: ...c'est une personne physique qui qualifie l'entreprise, qui détient le permis. C'est bien sûr que la personne qui qualifie l'entreprise se consacre à plein temps aux activités de l'entreprise. Donc, elle ne peut pas cumuler des fonctions. Elle doit s'y consacrer à plein temps. Je m'excuse, mais vous me donnez un amendement que je ne comprends pas.

M. Boisclair: Alors, écoutez-moi. Tout simplement, un commentaire qui a été fait.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: ...c'est: Pourquoi ne pas exiger de la personne physique demandant un permis pour une société ou une personne morale d'être titulaire d'un certificat de courtier immobilier?

Mme Robic: Pourquoi?

M. Boisclair: Pourquoi ne pas exiger de la personne physique...

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: ...de la personne physique...

Mme Robic: Oui.

Mme Robic: Je sais à qui vous avez parlé, d'ailleurs.

M. Boisclair: ...qui a les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat de courtier."

M. Boisclair: ...demandant...

Mme Robic: Alors, on me dit qu'il y a une réponse technique à ça.

Mme Robic: Non. Ma décision là-dessus est que c'est l'entreprise qui assume toutes les responsabilités, qui doit détenir le permis. Mais il doit certainement y avoir un qualificateur de cette entreprise-là qui se consacre aux activités et qui a toutes les qualités pour qualifier cette entreprise-là. Mais c'est l'entreprise, par ce qualificateur-là, qui assume les responsabilités, donc...

M. Bouchard: Oui, une réponse technique. On a discuté à fond de cette question-là et d'autres, d'ailleurs, avec le ministère de la Justice. C'est que l'économie de la loi, comme vous l'avez bien compris, fait que vous avez des courtiers et des agents.

M. Boisclair: Là, il y a un amendement, je présume.

M. Boisclair: Oui.

Mme Robic: Oui. Mais, là, laissez-moi réfléchir une minute, regarder ça une minute.

M. Bouchard: Un courtier, par son essence même, ne peut pas travailler pour un autre courtier. Ce n'est pas un courtier, ça s'appelle un agent. Alors, si le qualificateur, ici, était une personne qui détenait un permis de courtier...

M. Boisclair: Alors, on regarde ça.

M. Boisclair: Si le qualificateur...

Mme Robic: On ajoute un 7.1 à 7. Ah oui, là je vous comprends! Je m'excuse, je n'avais pas vu ça. Pour nous, il faut éviter toute confusion. Quand quelqu'un se présente, il se présente comme représentant une entreprise. Donc, il était important pour moi que ce soit l'entreprise qui ait le permis, bien sûr. Le permis est fait au nom de l'entreprise, mais l'entreprise doit se qualifier par un qualificateur qui doit être une personne physique.

M. Bouchard: ...on s'est fait dire par le ministère de la Justice que, comme le permis est déjà émis au nom de la personne morale, le qualificateur, qui est un courtier, se trouverait implicitement à travailler pour un autre courtier, ce qui est antinomique. Donc, il doit avoir les qualifications d'un courtier pour justifier l'existence d'un permis à une firme de courtage qui est une société ou une personne morale; ne pas lui-même être détenteur d'un certificat de courtier, mais avoir la compétence d'un courtier par un examen qu'il aura passé, mais qui ne sera pas nécessairement confirmée par un permis ou un certificat de courtier.

M. Boisclair: Est-ce que l'article 7 va empêcher un courtier de travailler pour un autre courtier? Si on lit...
(16 h 45)

Mme Robic: Non, il n'agit pas comme courtier, mais comme agent. Il n'y a qu'un seul courtier qui qualifie une entreprise, un seul. Il ne peut pas y avoir 10 courtiers qui qualifient la même entreprise ou qui servent comme personne représentant cette entreprise-là.

M. Boisclair: Ça, je suis d'accord que le qualificateur d'un cabinet ou le directeur d'une place d'affaires puisse ou doive même nécessairement détenir le certificat de courtier. Il n'y a pas d'objection à ça.

M. Boisclair: Je comprends ça très bien.

M. Bouchard: Les qualifications; pas un certificat, les qualifications requises. Il n'a pas le permis de courtier. C'est ça que je vous explique, là.

Mme Robic: O.K.

M. Boisclair: Mais une personne morale...

Mme Robic: Il n'y a pas deux permis émis pour une personne physique et une personne morale. Elles joueraient le même rôle dans le fond.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: ...donc, un individu ne pourrait être titulaire d'un certificat de courtier, parce que, là, il n'y a pas que le cas des sociétés, il y a les personnes morales: "ne peut être titulaire d'un certificat de courtier immobilier à moins qu'elle ne soit représentée pour l'application de la présente loi par une personne physique..."

M. Boisclair: Est-ce qu'il y a des courtiers, à l'heure actuelle, qui travaillent pour d'autres courtiers?

Mme Robic: Oui. Alors, c'est ça qui porte à confusion.

M. Boisclair: Oui, mais est-ce que ces gens-là vont pouvoir continuer à exercer leurs droits? Même les dispositions de la loi 134, apparemment, permettraient une telle situation puisque plusieurs courtiers peuvent travailler pour un même cabinet.

Mme Robic: Oui, mais vous êtes dans l'assurance. Ça s'est toujours fait de cette façon-là et ça continue. Ici, encore une fois - et c'est dommage que je ne sois pas avocate, j'aurais pu avoir une autre opinion - on nous a dit que ça créait un problème de permettre à un courtier de qualifier un autre courtier. Il faut qu'il y ait une personne qui qualifie l'entreprise et un courtier ne peut pas qualifier l'entreprise pour qu'elle devienne un courtier.

M. Boisclair: Mais vous convenez avec moi qu'ils vont pouvoir facilement le détourner par l'article 24, par le biais du franchisage. On va avoir le même problème que...

Mme Robic: Non.

M. Boisclair: ...dans le cadre d'un cabinet multidisciplinaire.

Mme Robic: Ah bien! Oui, il y a un papillon qui s'en vient là-dessus. Oui, il y a un papillon qui s'en vient. Je vous avoue que...

M. Boisclair: Il y a un papillon qui s'en vient là-dessus, là.

Mme Robic: Oui, oui.

M. Boisclair: Vous êtes quand même d'accord avec moi, Mme la ministre. Je veux juste bien attirer votre attention.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Je pense que vous serez d'accord avec moi pour dire que l'obtention du titre de courtier constitue, bien sûr, pour un nombre de professions, une motivation pour améliorer leur expertise et, par conséquent, aussi améliorer la protection du public. À ce titre, on me dit qu'il y a un papillon qui s'en vient sur la question du franchisage.

Mme Robic: Mais, vous savez, je suis d'accord avec ça et vous me voyez un peu malheureuse parce que, s'il y a quelque chose qu'il faut encourager, c'est une meilleure formation. D'ailleurs, le projet de loi en tient compte et on croit que les gens qui suivent des cours et qui s'améliorent, ça va certainement être bénéfique pour le consommateur.

Mais là, si vous avez des gens qui suivent les cours de courtier, qui portent tous le titre de courtier et qui travaillent tous pour un autre

courtier, bien, autant j'ai tenté de faire un dernier effort, pas plus loin que ce midi - donc, quand vous regardez là, je sais pourquoi - mais le fait est qu'on prétend que je ne serai sans doute pas capable d'acquiescer à une demande qui nous était faite.

M. Boisclair: Pourquoi?

Mme Robic: On me dit qu'un courtier qui travaille pour un courtier, même si ça s'est fait jusqu'à aujourd'hui, il semblerait que...

M. Boisclair: Là, madame, on va s'expliquer.

Mme Robic: Oui. Mais là, je vais passer ça à nos experts.

M. Boisclair: Oui, mais les experts... Mme la ministre, c'est vous qui votez votre loi.

Mme Robic: Non, non. Moi, M. le député de Gouin, je ne me suis jamais prise pour une autre. Alors, je connais mes compétences; je vais chercher des conseils et après ça je tranche.

M. Boisclair: Je ferais la même chose que vous, d'ailleurs.

M. Bouchard: Toute l'économie générale de la loi, on va la résumer en deux articles. Vous avez l'article 1: "exerce l'activité de courtier." Là, vous avez la définition de l'acte de courtage qui est là. Je ne parle pas d'autre chose que de courtage. Ensuite, vous avez l'article 14. Je pars de l'article 3 qui dit: "Nul ne peut prendre le titre ni exercer..., bon, prendre le titre ni de l'un ni de l'autre. L'article 14: "Nul ne peut effectuer pour le compte d'un courtier une opération visée à l'article 1 ou prendre le titre d'agent [...] s'il n'est titulaire d'un certificat d'agent..."

M. Boisclair: Mais là, j'ai un amendement, moi aussi, à vous proposer.

M. Bouchard: Donc, dans les discussions, toute la base de la loi, c'est le courtage immobilier...

M. Boisclair: Oui.

M. Bouchard: ...composé d'abord de courtiers et d'agents qui travaillent pour les courtiers.

M. Boisclair: Oui.

M. Bouchard: Alors, dans la réglementation et la conception de la législation, on s'est fait dire tant par le Bureau des lois que par le ministère de la Justice qu'il ne faut pas qu'il y ait de confusion de gens. Il y a un courtier, il y a des agents. Un courtier, c'est un cour-

tier - vous l'avez défini - c'est lui qui a l'acte de courtage, et il y a des agents qui travaillent pour des courtiers. Donc, l'économie de la loi a été faite en fonction de ce raisonnement.

M. Boisclair: Au nom de l'économie de la loi là, cette situation-là prévaut à l'heure actuelle. Il y a des courtiers qui travaillent pour d'autres courtiers. Je ne vois pas en quoi, au nom de l'économie de la loi, on ne pourrait pas tolérer ce genre de situation ou quel genre de confusion on va créer. D'ailleurs, on y reviendra à l'article 14 tout à l'heure "pour le compte" c'est quand même assez intéressant parce qu'il y a aussi la question du statut du travailleur autonome qui pourrait être soulevée. Je ne vois pas, au nom de l'économie de la loi, en quoi on viendrait interdire une situation qui prévaut à l'heure actuelle.

Mme Robic: Oui, je suis obligée d'avouer que ça peut certainement porter à confusion, un courtier qui travaille pour un courtier. Mais, j'ai M. Jolicoeur, ici, qui me fait une suggestion parce que nous l'avons regardé jusqu'à la dernière minute. Nous l'avons regardé et, dans le fond, on peut peut-être arriver à nos objectifs avec la possibilité de créer des spécialités là, à travers le pouvoir réglementaire.

M. Boisclair: On pourrait peut-être le suspendre jusqu'à demain?

Mme Robic: Cet article-là?

M. Boisclair: Oui.

Mme Robic: En fait, donnez-nous les preuves, M. Bouchard, qu'on ne peut pas toucher à ça.

M. Bouchard: Écoutez, tout le reste est basé là-dessus.

Mme Robic: Le député de Gouin et moi, on vous écoute.

M. Boisclair: Comment ça, tout le reste? Moi, le reste...

M. Bouchard: Écoutez, vous avez les articles là...

M. Boisclair: M. le Président, s'il y a des problèmes avec l'application de la loi, ça, c'est un problème. On ne viendra pas me donner des réponses et dire: Au nom de l'économie de la loi. S'il faut modifier la loi, s'il y a des problèmes dans sa rédaction ou dans sa conception, c'est une chose. Il y a cependant une réalité qui est vécue à l'heure actuelle. Il y a des courtiers qui travaillent à l'heure actuelle pour des courtiers et, là, ce n'est pas au nom de l'économie de la

loi, à moins qu'on m'apporte d'autres arguments que celui de l'économie de la loi. Moi, cette contrainte-là de l'économie de la loi, je ne l'ai pas et, comme parlementaires, nous ne l'avons pas. S'il faut faire des modifications à la loi, on les fera, mais je ne vois pas... C'est un argument qui ne tient pas. Il y a des courtiers qui travaillent pour des courtiers à l'heure actuelle. Qu'est-ce qu'on va dire à ces gens-là, et en quoi ça...

Mme Robic: J'ai un problème, également. Quand une personne se présente chez un client, cette personne-là qui vient chercher un mandat représente un courtier. Elle ne prend pas un mandat en son nom; cette personne-là prend un mandat au nom du courtier pour lequel elle travaille. Vrai? Alors, là, vous avez une personne qui se présente comme courtier, mais qui prend des mandats pour un autre courtier. Il y a un problème d'interprétation, de compréhension, de confusion, hein?

M. Boisclair: On devrait plutôt être content de voir qu'il y a plus de gens qui, par conséquent, ont fait les efforts pour obtenir le titre de courtier, ont suivi les cours, ont donc une meilleure formation, une meilleure expertise. Le client s'en trouve d'autant mieux servi puisqu'il fait affaire avec quelqu'un qui a plus de compétence qu'un simple agent.

Mme Robic: C'est vrai.

M. Boisclair: À cet égard, je crois que c'est comme un vendeur d'automobiles qui travaille pour un autre vendeur.

Mme Robic: M. Bouchard, s'il vous plaît!

M. Bouchard: D'accord. Peut-être que j'ai été trop laconique tout à l'heure en disant "l'économie de la loi". Je vais vous en donner un exemple. Si on accepte l'idée d'un courtier qui travaille pour un autre courtier, c'est quoi son statut? Contractuel? Préposé? Qu'est-ce que c'est qu'un courtier qui travaille pour un autre courtier?

Deuxièmement, si on l'accepte, ce courtier-là, il va être courtier. Dans ta loi et dans la réglementation de l'Association, il y a des obligations qui sont imposées à un courtier. Est-ce qu'il va être assujéti à l'assurance-responsabilité professionnelle? Est-ce qu'on va l'identifier à un agent? Ça va être quoi, son rôle? Quand je vous dis l'économie de la loi, c'est tout ça, là. Qu'est-ce qu'il devient, ce courtier-là pour un autre courtier? Comment on le place au soleil? Comment on définit sa responsabilité? Quelle est sa responsabilité vis-à-vis de l'autre courtier pour qui il travaille? Simplement sur une base contractuelle? Est-ce qu'il est soumis aux mêmes obligations que la personne pour qui il travaille, soit sur une base de contrat ou comme

un employé? Est-ce que c'est pensable qu'un courtier soit l'employé d'un autre courtier, alors que, par définition, le courtier a l'acte total de courtage? Il y a des notions qui sont un peu contradictoires dans les termes mêmes. Un agent qui travaille pour un courtier, ça se conçoit, mais quand je vous parlais de l'économie de la loi, ce n'était pas une réponse facile pour ne pas répondre à votre question; c'était à toutes ces questions-là que je me référais.

M. Boisclair: Je comprends très bien ce problème-là et je comprends très bien qu'il y a des obligations et des responsabilités très claires qu'on fait à l'égard des courtiers. Cependant, il y aurait **peut-être** lieu de préciser que le courtier soumis à ces obligations est le courtier qui est désigné par place d'affaires. Là, ce qu'on fait, c'est qu'on empêche un agent qui travaille pour un courtier de détenir, à moins que je ne me trompe... Je relis l'article: "...une personne morale ne peut être titulaire d'un certificat de courtier **immobilier**." À moins que je ne me trompe, ma conception, c'est qu'on l'empêche de détenir ce certificat-là. Que des obligations soient faites au courtier qui est désigné, mais qu'il travaille quand même à titre d'agent. Par exemple, un avocat pourrait très bien travailler à titre de conseiller juridique - comment on les appelle? - technicien légal. On se retrouverait un peu dans cette même situation où un avocat est membre d'une corporation professionnelle et engage à ses services un technicien légal, mais le technicien légal pourrait très bien être un avocat.

M. Bouchard: Oui, mais, dans la loi du Barreau, je n'ai pas de définition de deux ordres: je n'ai pas un avocat en exercice et un avocat moindre en exercice. Ici, on a un courtier, que redéfinit l'acte de courtage lui-même, et j'ai un agent qui participe à cet acte-là pour le compte d'un autre. Avec le Barreau, je n'ai pas ça. Mon médecin qui pratique l'acte n'a pas un assistant-médecin qui est moins médecin que le médecin; c'est un autre médecin. Je n'ai pas de distinctions, de gradation d'actes, de hiérarchie.

Mme Robic: Le premier n'a pas la responsabilité du deuxième.
(17 heures)

M. Bouchard: C'est ça.

M. Boisclair: Les courtiers, on oblige dans d'autres articles... Chaque place d'affaires doit être dirigée par une personne physique qui a les qualifications requises pour être titulaire du certificat de courtier. Alors, dans chaque succursale, dans chaque bureau, il y a donc une personne qui doit être courtier, du moins qui doit avoir les qualités...

Mme Robic: Qui a les qualités de courtier...

M. Boisclair: C'est ça.

Mme Robic: ...parce qu'elle opère au nom d'un courtier.

M. Boisclair: Là-dessus, vous avez tout à fait raison.

Mme Robic: O.K.

M. Boisclair: Qui a les qualifications de courtier. Mais, si on limitait les obligations qui sont prescrites aux courtiers tout simplement à ceux qui sont désignés pour diriger une place d'affaires...

Mme Robic: Je pense que vous réalisez...

M. Boisclair: ...là, je ne sais pas si le problème... C'est peut-être une fausse solution que j'apporte, mais...

M. Bouchard: Oui, c'est ça.

M. Boisclair: Mme Montminy...

Mme Robic: Je pense que vous réalisez le problème que l'on a à définir deux types de courtiers, un qui assume toutes les responsabilités et l'autre qui agit comme agent pour un courtier. C'est ça, là. C'est un courtier **qui** agit comme agent pour un courtier. Autant je comprenais le désir de l'Association, autant j'ai essayé d'y répondre, mais H semblait qu'on se retrouvait dans une impasse. Mais, ne voulant pas... Et, là, j'ai le problème d'enlever un incitatif à une formation...

M. Boisclair: Une situation qui prévaut à l'heure actuelle.

Mme Robic: Oui. Mais est-ce que, justement, tel que suggéré par Me **Jolicoeur**, on ne pourrait pas accomplir la même chose à travers une spécialité?

M. Boisclair: **Est-ce** qu'on pourrait peut-être convenir de suspendre cet article jusqu'à demain pour qu'on puisse y repenser? Entre autres, comment on va faire la vérification de la qualité? On dit: "les qualifications requises". Moi, j'ai des notes ici que j'aimerais juste...

Mme Robic: Ah **oui!** Mais, ils vont passer un examen.

M. Boisclair: La simple obligation de détenir les qualifications d'un courtier sans toutefois en détenir le certificat a le même effet que l'on rencontre présentement dans la profession, **c'est-à-dire:** ces personnes échappent trop facilement aux mécanismes de surveillance et de contrôle et des personnes qui n'ont pas le droit de détenir

un certificat en vertu d'autres lois réussissent, par cet article, à obtenir Indirectement un certificat.

Mme Robic: Oui. Mais ça, on peut exiger qu'ils aient un certificat d'agent ou qu'ils se qualifient, avec l'**obligation** d'appartenir à l'Association. Donc, ils ne s'échapperaient pas, il n'y aurait pas d'échappatoire. Mais c'est bien sûr que, pour se qualifier, il faut qu'ils puissent passer des examens et ce sont des gens qui, d'après leur **expérience**, même s'ils n'ont pas suivi tous les cours, peuvent se qualifier. Je pense que le surintendant qualifie des gens facilement à ce niveau-là, mais il faut les rattraper. Il faut que ces gens-là n'échappent pas à notre loi et n'échappent pas au code de déontologie de l'Association. Ça, c'est bien sûr.

M. Boisclair: Mais est-ce que vous êtes d'accord avec moi qu'il y a toujours la possibilité que des personnes, qui n'ont pas droit de détenir le certificat en vertu d'autres lois, réussissent à le faire par le biais de cet article?

Mme Robic: Que d'autres personnes... Répétez.

M. Boisclair: Des personnes qui n'ont pas droit de détenir un certificat...

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: ...en vertu d'autres lois réussissent, par cet article, à obtenir indirectement un certificat, particulièrement l'article 14. On y reviendra tout à l'heure.

Mme Robic: Il faut qu'elles...

M. Boisclair: Ce que j'aimerais plaider, tout simplement, Mme la ministre, je ne vois pas... À cet article-là, à mon avis, au-delà de l'économie de la loi, au-delà des problèmes, on pense qu'on pourrait faire un peu place à l'imagination. Il y a, à l'heure actuelle, plusieurs courtiers qui travaillent pour des courtiers et cette loi-là va leur causer un grave préjudice. Moi, j'aimerais plaider pour qu'on suspende cet article jusqu'à demain pour qu'on puisse en discuter avec les gens. Il y a des gens qui sont ici, qui sont prêts à discuter avec nous. De toute façon, on va continuer. On en a encore pour un bon bout de temps. Moi, je vous propose de suspendre cet article-là pour qu'on puisse en discuter avec les gens, pour qu'on puisse être bien sûr que la solution qu'on apporte sera la bonne.

Mme Robic: Oui. Alors, là, M. le Président, je vous avise tout de suite que l'on a amplement consulté et que je ne recommencerai pas de consultations ici, là.

M. Boisclair: Non. Non.

Mme Robic: Entendons-nous là.

M. Boisclair: Je ne peux rien proposer. Là, on est enclenchés dans le processus, c'est ça.

Mme Robic: O.K. Je vous le dis tout de suite.

M. Boisclair: Mais qu'on puisse un peu réfléchir à cette question-là, Mme la ministre.

Mme Robic: Bon. Alors, si ça peut faire avancer les choses cet après-midi, M. le Président, je vais suspendre cet article-là et on va continuer...

M. Boisclair: O.K. Parfait.

Le Président (M. LeSage): Alors, l'article 7...

Mme Robic: D'accord.

M. Boisclair: Bon. Alors, l'article 8.

Le Président (M. LeSage): L'article 7 est suspendu, oui, effectivement. Il y a un amendement au projet de loi, M. le député de Gouin...

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. LeSage): ...à l'effet d'ajouter l'article 7.1 qui se lit comme suit...

Mme Robic: Non. On va suspendre ça aussi, M. le Président. Maintenant, on va suspendre l'article 7 et on va retenir l'amendement pour quand on reviendra sur l'article 7. D'accord?

Le Président (M. LeSage): Oui. Parfait. L'article 7 est suspendu. L'amendement est suspendu pour l'article 7.1. J'appelle donc l'article 8.

Mme Robic: Alors, apparemment, il faut que qu'on suspende l'article 8 également, M. le Président, puisqu'il est relié à l'article 7.

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. LeSage): L'article 8 est suspendu. J'appelle l'article 9.

M. Boisclair: L'article 9, c'est beau. Adopté.

Le Président (M. LeSage): L'article 9 est adopté. J'appelle l'article 10.

M. Boisclair: L'article 10. Ça, j'ai eu l'occasion, à l'article 10, de soulever une préoccupation qui était celle de la protection de

l'agent.

Mme Robic: Protection?

M. Boisclair: De l'agent.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Et ma compréhension des choses m'amène à vouloir suggérer peut-être un amendement. L'article 10 se lit de la façon suivante: Toute somme reçue par un courtier pour autrui dans l'exercice de ses fonctions doit être versée dans un compte en fidéicommiss, selon les modalités prévues par règlement de l'Association. " Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu, pour éviter et pour régler une situation qui a prévalu dans certains cas, dans le cas, par exemple, où un courtier fait faillite, de rajouter toute somme reçue par un courtier incluant, les honoraires?

Mme Robic: Oui. Alors, là, M. le Président...

M. Boisclair: Pour autrui, incluant les honoraires. Donc, "pour autrui" ferait référence à l'agent.

Mme Robic: Alors...

M. Boisclair: "Dans l'exercice de ses fonctions doit être versée dans un compte en fidéicommiss, selon les modalités prévues par règlement de l'Association."

Mme Robic: Alors, là, M. le Président, deux choses. La première, je sais qu'il y a quelques personnes qui se sont présentées ici. Vous avez une lettre d'une personne qui demande que le gouvernement établisse quelles sont les règles des conventions qui doivent exister entre l'employé et l'employeur. Je vous dis tout de suite que mon intention n'est pas d'entrer dans ce domaine-là. Les conditions sont établies quand l'agent va chercher à se faire employer par un courtier ou quand un courtier fait de la sollicitation; les règles sont établies à ce moment-là. Je ne crois pas que ce soit le rôle du gouvernement de venir s'immiscer dans des conventions employé-employeur, premièrement.

Deuxièmement, le compte en fidéicommiss ne peut accepter que l'argent qui est donné en dépôt avec une offre d'achat et qui fait partie du montant d'achat de cette maison-là. Ce dépôt-là est pour garantir que l'offre d'achat est une offre d'achat sérieuse. Il doit être retourné immédiatement à l'acheteur si l'offre d'achat n'est pas acceptée ou transféré chez le notaire à la signature, et tout cet argent-là ne peut pas servir à d'autres choses que cela. Le courtier ne peut se servir de cet argent-là pour payer les honoraires ou, si vous voulez, les commissions des agents. Cet argent-là ne lui appartient pas et la commission de l'agent est déboursée à la fin

du processus, quand la vente est faite et quand ils font les divisions chez le notaire. À ce moment-là, la commission est payée au courtier inscripteur qui, lui, refait, à l'intérieur, la division de cette commission. Alors, on ne pourrait certainement pas se servir de ce compte en fidéicommiss pour mettre l'argent parce qu'il n'est pas là, l'argent des agents. La commission des agents n'est pas là. Ça, c'est réellement un dépôt qui garantit le sérieux de l'offre et qui fait partie du prix de vente quand la transaction est terminée.

M. Boisclair: La ministre me dit que ce n'est pas la bonne place pour discuter de cette question. Est-ce que la ministre convient qu'il y a un problème de ce côté-là et que, dans le cas de faillites, il y a des agents qui n'ont jamais reçu les sommes qu'on leur devait et, à cet égard, à l'intérieur de cette loi, puisque nous en discutons en détail, est-ce qu'il n'y aurait pas lieu, peut-être, dans un autre article ou d'une façon, d'essayer de s'assurer que les honoraires à venir soient protégés pour l'agent?

Mme Robic: M. le Président, c'est vrai qu'il y a des agents qui travaillent très fort, d'ailleurs, pour gagner leur vie dans ce métier-là et ils sont toujours accrochés à une commission qui n'est pas évidente à toutes les semaines. Ce n'est pas comme un salaire, ça ne rentre pas. C'est une profession que je connais bien. Donc, vous comprendrez que j'ai énormément de sympathie pour ces agents qui, à des moments donnés, ont perdu de l'argent parce qu'une compagnie a fait faillite,

Mais, vous savez, quand une compagnie fait faillite, les employés perdent de l'argent, c'est souvent le cas. Ils ne recouvrent pas nécessairement tout leur salaire. Alors, c'est un peu la même chose que l'on vit là. Je ne vols réellement pas... Comme je vous dis, quand les transactions... S'il y a eu utilisation de fonds, normalement, une fois que la transaction s'est faite chez le notaire, s'est concrétisée, la distribution des commissions se fait assez rapidement.

Sans doute qu'il peut y avoir des montants importants parce que c'est toujours des commissions importantes. Mais je vois mal comment je peux protéger ces employés-là quand il y a une faillite. Il y a une loi sur les faillites qui s'applique et il y a des personnes qui passent avant d'autres, malheureusement ou heureusement, dépendant où on est dans cette échelle. Nous, on ne voit pas comment on pourrait faire en sorte de protéger cette commission-là. On me dit encore pire, on me dit que ce serait illégal.

M. Boisclair: En cas de faillite, c'est sûr qu'il y a tout le temps une priorité dans les créances; dans l'ordre: les banques, les gouvernements et, ensuite, les employés viennent au troisième ou au quatrième rang - j'oublie ou

exactement - et leur salaire est protégé jusqu'à concurrence d'un certain montant. C'est 100 \$, je crois ou...

M. Bouchard: Trois mois.

M. Boisclair: Trois mois. Est-ce que ces mêmes dispositions s'appliquent dans le cas d'un agent si un courtier faisait faillite?

M. Bouchard: C'est la même chose. Le principe de base de votre question sur l'article 10, c'est vraiment les sommes qui appartiennent à d'autres. Alors, la rémunération qui appartient au courtier comme tel ou à l'agent, on ne peut pas, par une législation civile, tenter d'abriter ça ou de camoufler ça pour la mettre à l'abri de la loi sur les faillites. Ça veut dire que c'est de l'argent qui fait partie du patrimoine de l'agent ou du courtier et c'est la loi sur les faillites qui doit déterminer ça et non pas la loi sur le courtage.

M. Boisclair: Parfait. Au deuxième alinéa de l'article 10, on spécifie que les sommes qui ne sont pas réclamées par le client "doivent être versées au fonds de financement établi en vertu du deuxième alinéa de l'article 73, dans les conditions et selon les modalités prévues par règlement de l'Association". Là, il va falloir me convaincre que (es Intérêts sur cet argent appartiennent à l'Association. Je crois qu'il s'agit là d'une mesure de protection du public qui est quelque peu douteuse.

Mme Robic: Là, je n'aime pas ça quand vous me dites ça!
(17 h 15)

M. Boisclair: Compte tenu aussi que ce sont des sommes qui sont normalement déposées pour une période de 30 Jours ou plus, et lorsqu'on pense que ça peut devenir des sommes assez considérables.

J'ai une note ici, un extrait du mémoire de la Chambre des notaires. "La propriété des intérêts sur les dépôts en fidéicommiss devrait toujours appartenir au déposant, à moins d'une convention contraire écrite entre les parties. La Loi sur le courtage immobilier devrait prévoir l'obligation pour le courtier de déposer les sommes dans un compte spécial portant intérêt, lorsqu'il est avantageux pour le client de le faire, c'est-à-dire lorsque le montant déposé est substantiel - on en convient très bien - qu'il doit demeurer dans le compte en fiducie du courtier pour une période de plus de 30 jours et que le montant total des intérêts à être reçus par le consommateur est supérieur aux frais exigés - bien sûr - par le courtier et l'institution financière pour l'administration du compte. Le courtier et son client pourraient toutefois convenir d'une entente particulière lorsque le dépôt doit être conservé pour moins de 30

jours."

Mme Robic: On peut faire ça pour les notaires, pour les avocats aussi. On pourrait peut-être leur suggérer qu'ils fassent ça pour eux-mêmes. M. le Président, les sommes d'argent dans les comptes en fidéicommiss, présentement, restent chez le courtier si elles ne sont pas réclamées par les clients. C'est bien sûr que ces dépôts-là peuvent être importants, à des moments donnés, ou moins, dépendant, bien sûr, de la valeur de la maison sur laquelle on fait une offre d'achat, et ça représente, finalement, des montants qui peuvent être assez importants. Il est bien sûr que le client, quand c'est un montant important, réclame l'intérêt là-dessus et l'intérêt est donné sans problème. Je n'ai jamais vu un courtier refuser de payer l'intérêt, bien sûr, après les frais, c'est entendu. Mais il reste tout de même des montants, des dépôts qui peuvent être de 1000 \$ ou de 2000 \$ pour une période. Souvent, ces gens-là ne réclament pas leurs intérêts et ces sommes d'argent là. On croyait imiter les notaires et les avocats qui se servent de ces sommes d'argent dans leur fonds en fidéicommiss pour faire de la recherche.

Nous, on a pensé innover et se servir de ces fonds-là à d'autres fins que de la recherche. D'ailleurs, on a reçu des compliments du ministère de la Justice à ce niveau-là. Donc, oui, ça appartient au client. Si les montants sont importants, l'offre de payer les intérêts est faite ou, s'ils le demandent, ce n'est pas refusé. Ce n'est pas chaque montant qui est souvent important, c'est le cumul de tous ces montants-là qui donne, finalement, un fonds assez important qu'on croyait pouvoir mettre à bon usage pour la protection du public.

M. Boisclair: De quelle façon, alors, va-t-on s'assurer que les gens sont au courant, d'une part? Est-ce qu'on les informe, dans une quelconque convention, que les intérêts leur appartiennent? S'ils ne les réclament pas, c'est sans doute qu'ils ne sont pas au courant que cet argent leur appartient. Est-ce que vous avez une évaluation de ce que ça représente comme somme sur une base annuelle ou mensuelle? Je présume que, si on s'en sert pour faire du financement, dans un fonds de financement, c'est donc qu'on a une évaluation des budgets de ce fonds de financement à venir. Il serait intéressant de voir ce que ça peut représenter comme somme et de quelle façon on va s'assurer, dans l'intérêt de la protection du consommateur, qu'il soit bien au courant qu'il peut réclamer ces sommes-là.

Mme Robic: D'abord, qu'est-ce que ça représente comme somme? Je vous dirais: De quelle année on parle? parce qu'il y a des années où ça doit être des sommes plus importantes que d'autres. Mais on m'a parlé de sommes assez

substantielles. Sans doute qu'ils vous diraient que, depuis un an, c'est moins substantiel que ce l'était. Mais, par règlement, nous allons pouvoir établir les modalités quant à la façon d'aviser le consommateur qu'il peut les réclamer. Mais encore là, souvent, c'est des petites sommes pour pas longtemps.

M. Boisclair: Oui, mais, là, il ne faut pas rien que penser à la personne qui achète une maison ou un condo, il y a aussi de grosses transactions qui se font. Si vous me dites que ce sont des sommes substantielles, avez-vous un ordre de grandeur sur, je ne sais pas, les trois dernières années?

Une voix: Il y a toujours, à peu près, entre 30 000 000 \$ et 45 000 000 \$ par jour dans les comptes "in trust".

Mme Robic: Oui, par jour, mais ça rentre et ça sort. Non. Ce n'est pas ça.

M. Boisclair: Oui, mais combien ces sommes...

Mme Robic: Mais au niveau des intérêts, ce que ça peut représenter, c'est très difficile. C'est chez les courtiers, mais si vous pensez à ces montants-là, entre 30 000 000 \$ et 40 000 000 \$ par jour dans des comptes en fidéicommiss, ça peut représenter peut-être 1 000 000 \$ à la fin de l'année.

M. Boisclair: Oui, mais je comprends que c'est donc de l'ordre de...

Mme Robic: Oui, oui.

M. Boisclair:... plusieurs millions, 1 000 000 \$ ou 2 000 000 \$.

Mme Robic: 1 000 000 \$ à peu près, je dirais.

M. Boisclair: Dans d'autres lois ou dans d'autres situations où les gens doivent donner des dépôts, les notaires ont des comptes "in trust".

Mme Robic: Les notaires, les avocats.

M. Boisclair: Les avocats et tout ça.

Mme Robic: Je ne crois pas qu'ils aient de convention écrite avec leurs clients.

M. Boisclair: Je suis convaincu que, si les notaires proposent ça, ils seraient bien mal vus de recommander quelque chose qu'ils ne pratiquent pas eux-mêmes.

Mme Robic: Je n'ai pas l'impression.

M. Bouchard: Il y a une formule.

Mme Robic: Il y a une formule?

M. Bouchard: Oui. Le Barreau prévoit une formule dans deux cas. C'est qu'il est prévu que les intérêts doivent être déposés en fidéicommiss, comme c'est le cas ici, à moins d'une disposition formelle que le client signe où il y a un compte qui est séparé, qui est distinct en faveur du... Lorsque ce n'est pas réclaté, il est prévu par règlement du Barreau à quoi servent les Intérêts de ces comptes en fidéicommiss.

Ici, la procédure qui a été suivie: votre article 10 est complété par l'article 73, surtout l'article 73 in fine, qui prévoit d'abord, pour votre dénonciation qui est importante pour le public, comment ça doit se faire. Les règlements de l'Association vont prévoir tout ça, c'est prévu à l'article 73. 13° et c'est soumis à l'approbation du gouvernement, d'une part. D'autre part, pour éviter que ces sommes-là servent à des fins qui, au fond, ne seraient pas des fins de bien commun, comme c'est des fonds un peu à fonds perdu, il fallait trouver une vocation - appelons-la sociale - pour retourner ces fonds-là indirectement au public et non pas que ça serve à d'autres fins.

Une des façons qui a été jugée originale au Comité de législation, par rapport à tout ce qu'ils avaient vu jusqu'à date, une des meilleures façons de retourner cet argent au public indirectement, c'est justement que ça serve d'abord à l'inspection professionnelle dont le but est la protection du public. Alors, un système d'inspection professionnelle pourra être financé, en d'autres termes, tout d'abord, par ces fonds-là qui ne seraient pas réclamés et, en second lieu, par la discipline.

Donc, d'une part, le règlement de l'Association approuvé par le ministre et le gouvernement va prévoir comment le public va être informé et à quelles conditions un compte en fiducie doit être tenu, en prévoyant exactement les modalités et, deuxièmement, dans les cas où vraiment le client n'a pas implicitement renoncé à ses intérêts pour différentes raisons, il est prévu, à l'article 73, l'utilisation de ces sommes qui retournent indirectement au public.

M. Boisclair: Oui. C'est le conseil d'administration qui décidera ensuite de ça, sous approbation du gouvernement, de "déterminer les règles relatives à l'administration du fonds de financement ainsi que les conditions et modalités de versement à ce fonds des intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommiss."

Mais, là, on nous dit: Il nous apparaît aussi étonnant que ces Intérêts servent au financement du comité de discipline et de l'inspection professionnelle, d'autant plus que la compétence professionnelle est exclue du mandat de surveillance du Comité d'inspection professionnelle à

l'article 108.

Mme Robic: Oui. Alors...

M. Bouchard: C'est parce que, pour les notaires, comme conclusion, "inspection professionnelle", dans leur loi à eux, comprend qualifications professionnelles tandis qu'ici "inspection professionnelle" vise tout sauf qualifications professionnelles. C'est la différence entre le Code des professions et cette loi-ci comme pour 134. L'inspection n'aura pas pour but de tester la qualité ou les qualifications de l'individu.

M. Boisclair: Dans les cas de grosse incompétence, par exemple.

M. Bouchard: C'est ça.

M. Boisclair: Qu'est-ce qui va arriver dans ces cas-là?

M. Bouchard: S'il est incompétent, il va commettre un acte dérogatoire à un moment donné et c'est par la déontologie qu'on va le prendre. Un avocat qui est incompétent, il se fait poursuivre comme le courtier qui est incompétent. Il y a une responsabilité civile. Donc, ici, pour les fins de la loi, on n'avait pas besoin d'aller jusqu'à vérifier les qualifications professionnelles.

M. Boisclair: Mais là, ce qui motive le contenu de cet article-là, c'est essentiellement des conditions d'ordre strictement pécuniaire. On pourrait très bien reprendre le libellé. Là, l'objectif, c'est d'aller chercher ce 1 000 000 \$ et de s'en servir à d'autres fins. Mais je ne vois...

Mme Robic: Non. Écoutez une minute. C'est un peu fort.

M. Boisclair: Mais, Mme la ministre, je ne vois pas pourquoi on ne pourrait pas reprendre un libellé semblable à celui-là: La propriété des intérêts sur les dépôts en fidéicommis devrait toujours - bien, ça ressemblerait plutôt à ça - appartenir au déposant, à moins d'une convention contraire écrite entre les parties. La loi devrait prévoir l'obligation pour le courtier de déposer les sommes dans un compte spécial portant intérêt lorsqu'il est avantageux pour le client de le faire, c'est-à-dire lorsque le montant déposé est substantiel, qu'il doit demeurer dans le compte en fiducie du courtier pour une période de plus de 30 jours et que le montant total des intérêts à être reçus par le consommateur est supérieur aux frais exigés par le courtier et l'institution financière pour l'administration du compte. Le courtier et son client pourraient toutefois convenir d'une entente particulière lorsque le dépôt doit être conservé

pour moins de 30 jours". Moi, je mettrais "à moins de..." Il y aurait moyen de rajouter "à moins d'une convention à l'effet contraire" ou il faudrait à tout le moins s'assurer, d'une façon ou d'une autre, dans l'intérêt du consommateur, que ces sommes d'argent lui reviennent et lui faciliter le plus possible l'information à cet égard pour...

Mme Robic: M. le Président, je comprends la note... C'est les notaires, ça?

M. Boisclair: Oui.

Mme Robic: La note de la Chambre des notaires. Mais, M. le Président, d'abord, je crois que ces fonds-là sont toujours dans un compte en fidéicommis. Ce n'est pas dans un compte séparé, c'est un compte en fidéicommis qui ne peut recevoir que ces sommes d'argent en dépôt. On le dit bien, on a une réglementation qui va s'ajouter à ce projet de loi là. Puis, cette partie de la réglementation devra être approuvée par le gouvernement qui va déterminer justement comment va s'opérer la distribution de ces intérêts-là. Bien sûr, le premier qui devrait toucher ces intérêts-là, c'est le consommateur à qui appartient l'argent. C'est bien sûr, on ne met pas ça en doute. En deuxième lieu, il y a souvent de petits montants qui finissent par, au bout de la ligne, faire des montants importants. Si on parle de montants importants, M. le Président, tout de suite la compagnie offre de payer un intérêt. Ce sont des gens qui ont les moyens de s'acheter des maisons d'un demi-million; vous comprendrez que, quand ils font ce genre de dépôt, ils n'attendent pas qu'on le leur offre, ils demandent l'intérêt. Alors, on parle ici de petits montants qui, en s'ajoutant les uns aux autres, représentent des montants importants.

Mais on va prévoir tout ça par règlement. Je ne vois pas pourquoi on devrait mettre ça dans la loi en ce moment. Ce que l'on dit par la loi, c'est que les montants qui sont dans ces comptes-là présentement, qui restent au courtier à la fin de l'exercice, nous, on croit que, justement, ils ne devraient pas rester au courtier, mais, s'ils ne sont pas réclamés ou si les gens acceptent qu'ils restent dans ce compte, devraient servir justement à la protection du public. Nous, on croyait que ce qu'on avait choisi, c'était directement relié à la protection du public, et prétendre que, s'il n'y a pas assez d'argent, on ne protégera plus le public...

M. Boisclair: Non, non.

Mme Robic: Vous comprendrez que ça, c'est du surplus qui fera peut-être qu'on pourra baisser les coûts pour le public quand il doit déposer des plaintes. Ça, ça serait important, hein?

M. Boisclair: Est-ce qu'on va avoir rapport d'une façon ou d'une autre de l'administration de ces sommes-là et de combien ça va représenter? Est-ce qu'à l'Assemblée nationale les membres seront saisis d'une façon ou d'une autre, dans un rapport quelconque, de l'argent que ces sommes vont représenter, de l'utilisation qu'on en aura faite?

Mme Robic: Alors, il y a le rapport annuel qui doit être déposé. C'est l'Inspecteur général des institutions financières qui, lui, aura à déposer un rapport, présenter un rapport à la ministre qui le déposera à l'Assemblée nationale. Je pense qu'on avait prévu ça comme tous les autres rapports qui émanent de chez l'Inspecteur général.

M. Boisclair: C'est donc dire que l'Association présentera un rapport détaillé que l'Inspecteur général vous présentera et qu'ensuite... Est-ce que ça sera dans le cadre de votre rapport annuel à vous ou si ça sera vraiment un rapport... Moi, j'aimerais avoir la garantie, à tout le moins - peut-être que là, on se préoccupe pour rien - que l'Assemblée nationale et ses membres seront bien saisis de ce que ça représente comme somme et de l'utilisation qu'on en a faite. Il y a un principe fondamental: cet argent-là n'appartient pas aux courtiers.

Mme Robic: C'est juste. Bien, on le leur enlève, là.
(17 h 30)

M. Boisclair: Vous savez, comme moi, toute la sensibilité qui existe dans des... Vous comprendrez que toute comparaison est boiteuse, mais il y a quand même des ordres de grandeur qui ne sont pas du tout les mêmes. Les surplus dans les caisses de retraite, le patrimoine des mutualistes, ainsi de suite, cet argent-là n'appartient pas aux courtiers. Et, si nous avons à adopter des dispositions dans une loi, nous devrions non pas prescrire ce qu'on doit faire en cas de non-réclamation par le client, mais au contraire, si on a à introduire des dispositions législatives, s'assurer que cet argent-là retourne aux consommateurs.

Mme Robic: Alors, si je peux...

M. Boisclair: Si on en est à en introduire une...

Mme Robic: Alors, si je peux vous lire ici les articles 105 et 106, concernant les rapports qu'on doit soumettre à l'Inspecteur général...

M. Boisclair: Oui, mais ça... Il peut exiger l'Inspecteur général, mais est-ce que...

Mme Robic: Transmet [...] dans les quatre mois qui suivent la fin de son exercice [...], son

rapport annuel vérifié". Alors, il fait rapport à l'Inspecteur général de l'argent utilisé et je peux vous assurer, M. le Président, qu'on n'a pas l'intention de permettre à des gens de se construire des sièges sociaux avec cet argent-là.

M. Boisclair: "L'Association transmet à l'Inspecteur général, dans les quatre mois qui suivent la fin de son exercice financier, son rapport annuel vérifié... ", bon. "Ce rapport contient tout autre renseignement... " Sa situation financière", donc, ça comprend ce fonds-là?

Mme Robic: Ça comprend tous...

M. Bouchard: Alors, c'est que, parmi ses activités, lui, il a la responsabilité de détenir un compte en fidéicomis. Ça va apparaître dans ses états financiers. Et, dans le rapport qu'il va soumettre annuellement, il va falloir qu'il explique l'utilisation qui a été faite de cette responsabilité qu'il a assumée pour le compte d'autrui. Et, si son rapport n'est pas suffisamment clair à 105, à 106 l'Inspecteur peut demander à l'Association tous rapports, renseignements pertinents, etc.

M. Boisclair: Mais, moi, je veux juste plaider une dernière fois, là. Si on a à introduire une disposition législative, Mme la ministre, ça ne doit pas être à l'effet de prévoir ce qu'on va faire en cas de non-réclamation de ces sommes-là. Si on a à introduire une disposition législative, c'est plutôt pour s'assurer que ces sommes-là retournent aux consommateurs. Sérieusement, ces sommes-là n'appartiennent pas aux courtiers. Et tant qu'à en introduire une, disposition législative, ce n'est pas afin de prévoir ce qu'on va en faire en cas de surplus, mais pour s'assurer que ça soit retourné et que ça soit une obligation expresse qui soit faite aux courtiers de retourner cet argent-là, que ça soit dans le cadre d'une convention ou dans... Bien, si M. Jolicoeur a quelque chose à dire, qu'il le dise.

Mme Robic: Mais, M. le Président, c'est ce que je fais. Vous me dites que cet argent-là n'appartient pas aux courtiers. C'est pour ça que j'ai cet article-là. Je ne pense pas qu'il appartient aux courtiers; moi non plus, je ne pense pas qu'il appartienne aux courtiers, cet argent-là.

M. Boisclair: Le deuxième alinéa.

Mme Robic: Mais je ne suis pas sûre... D'abord, je ne vois pas pourquoi il faudrait signer ce genre de conventions qui alourdissent le processus pour souvent de petits montants qui, au bout de la ligne, pour chacun d'eux, représenteraient...

M. Boisclair: De petits montants...

Mme Robic: ...plus de paperasse que de valeur réelle. Il faut que l'offre soit faite, je suit tout à fait d'accord avec vous là, mais, quand ces personnes-là... C'est peut-être le mot "réclamés" que vous n'aimez pas dans le fond.

M. Boisclair: Non, non. Moi, je veux juste m'assurer qu'à tout le moins quelque part dans le contrat... Parce que ce n'est pas le gouvernement qui va définir les contrats d'offres; c'est l'Association sur approbation du gouvernement.

Mme Robic: Mais sur approbation du gouvernement, toujours.

M. Boisclair: Oui, mais je voudrais m'assurer qu'à tout le moins il y ait une disposition non pas écrite en petites lettres fines, mais que, d'une façon ou d'une autre, le consommateur soit avisé que ces sommes-là lui appartiennent et qu'il a le droit de les réclamer. Qu'il n'ait pas à se casser la tête et à faire trois ou quatre téléphones. Il faudrait à tout le moins qu'il y ait une offre, puis à certaines conditions. Si les frais de tenue de comptes sont plus élevés que les intérêts produits, je comprends très bien qu'il...

Mme Robic: On parle souvent là de très petites...

M. Boisclair: Oui, de très petites sommes, mais qu'on parle de 10 \$, qu'on parle de 50 \$, qu'on parle de 100 \$, la question n'est pas l'importance de la somme.

Mme Robic: Oui, mais il ne faut pas faire de la paperasse pour 150 \$ pour 50 \$ non plus là, hein, comprenons-nous bien.

M. Boisclair: Non, non, mais 50 \$, ni pour vous ni pour...

Mme Robic: Pour moi, cet argent-là appartient à la personne qui l'a donné en dépôt...

M. Boisclair: Bon, bien...

Mme Robic: ...avant tout. Mais ce que je remarque, c'est que ce qu'on nous offre comme procédure, c'est plus lourd que même la procédure à laquelle ils se soumettent. Alors, je comprends mal, premièrement. Et, deuxièmement, je crois que l'on a la possibilité, par règlement, de s'assurer que le premier à jouir de ça, ça doit être celui à qui appartient l'argent et, ensuite, quand il en reste qui n'est pas réclamé et qui reste dans le compte, on l'enlève au courtier et puis on l'envoie dans un fonds spécial qui est administré par l'Association. On décrit les fins pour lesquelles cet argent-là peut servir et l'Association doit faire rapport à l'Inspecteur général qui, lui, doit faire rapport à la ministre

qui, elle, fait rapport à l'Assemblée nationale.

M. Boisclair: Mais il n'y aurait pas lieu alors d'introduire une disposition qui pourrait se lire comme suit...

Mme Robic: On devrait faire ça avec les avocats aussi.

M. Boisclair: Les intérêts produits par les sommes détenues en fidéicommiss, lorsque supérieurs aux frais d'administration et qui ne sont pas réclamés par le client après avoir été offerts par l'agent ou le courtier, doivent être versés au fonds de financement. Non, mais on pourrait ajouter "après avoir été offerts à celui-ci par l'agent ou le courtier" et on pourrait mettre "lorsque supérieurs".

Mme Robic: O.K. On va arriver aux mêmes fins, mais en le faisant d'une autre façon. Si on amenait un amendement qui dirait... Là, je lis le deuxième alinéa de l'article 10: "Les intérêts produits par les sommes détenues en fidéicommiss..." On bifferait "qui ne sont pas réclamés par le client" et on remplacerait cela par "auxquels renonce par écrit le client doivent être versés".

M. Boisclair: Parfait, par écrit. Ce serait à quelle occasion qu'il renoncerait par écrit?

Mme Robic: Bien, là!

M. Bouchard: Il faudrait que l'offre soit faite...

M. Boisclair: Parfait.

Mme Robic: Il renonce par écrit. Ça prend quelque chose dans le dossier qui dit qu'il ne peut pas les réclamer plus tard ou qu'il était au courant.

M. Boisclair: C'est déjà mieux.

Mme Robic: Comment est-ce qu'on fait ça, monsieur?

Le Président (M. LeSage): On va le déposer.

Mme Robic: On va l'écrire.

M. Boisclair: D'accord. C'est sûr que...

Le Président (M. LeSage): On va attendre quelques instants, M. le député de Gouin, pour la rédaction de l'amendement.

Mme Robic: Article 10, aux première et deuxième lignes du deuxième alinéa, remplacer les mots "qui ne sont pas réclamés par" par les mots "auxquels renonce par écrit".

Le Président (M. LeSage): Est-ce que l'amendement est adopté? J'accepte le dépôt de l'amendement et je demande si l'amendement est adopté.

M. Boisclair: Oui, adopté.

Le Président (M. LeSage): Est-ce que l'article 10, tel qu'amendé, est adopté?

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. LeSage): J'appelle l'article 11.

M. Boisclair: Article 11.

Mme Robic: C'est ce que je vous disais tout à l'heure. Aucun montant d'argent dans le compte en fidéicommiss ne peut servir à se payer.

M. Boisclair: Ah bien oui. C'est très clair.

Le Président (M. LeSage): Ça va?

Mme Robic: Adopté?

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. LeSage): L'article 11 est adopté. J'appelle l'article 12.

M. Boisclair: L'article 12. Celui-là, il est un peu plus compliqué, là. Alors, peut-être que la ministre pourrait prendre quelques instants pour nous l'expliquer.

Mme Robic: "Toute place d'affaires doit être dirigée par une personne physique qui a les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat de courtier."

Encore une fois, M. le Président, on veut éviter, chez les courtiers qui ont plusieurs succursales ou places d'affaires, qu'elles ne soient dirigées par un directeur qui n'aurait pas les qualités de courtier. Mais, comme cette personne-là travaille pour un courtier, on fait encore face au même problème; elle représente le courtier qui est le propriétaire de cette place d'affaires. Mais on veut que les gens soient bien qualifiés, puisqu'ils auront un rôle important à jouer. Ces personnes-là qui ont la responsabilité d'une place d'affaires, elles doivent faire de la **vérification**, suivre leurs agents, les conseiller. On croit que cette personne-là doit certainement avoir les qualifications requises pour être titulaire d'un certificat de courtier.

Cette personne doit, dans les cas prévus par règlement de l'Association, se consacrer exclusivement à ses fonctions de **direction**. Certaines personnes qui travaillent seules comme

courtier ont vu cet article-là comme les empêchant de faire des actes de courtage; elles pourraient faire seulement des actes de gestion. Alors, je leur ai fait relire cet article et c'est "dans les cas prévus par règlement de l'Association, se consacrer exclusivement à ses fonctions de direction". C'est bien sûr qu'on va mettre des balises là. Un courtier qui n'a pas d'agents, il ne fera pas rien que de la gestion, parce que je ne sais pas comment il va faire pour vivre.

Alors, il me semble que c'est évident. Demain matin, les courtiers qui sont seuls dans leur bureau ou dans leur sous-sol vont continuer à pouvoir opérer seuls. Mais, s'ils ont des agents qui travaillent pour eux, les agents ne travailleront pas chacun dans son sous-sol avec le courtier dans son sous-sol à lui, ils vont travailler dans une place d'affaires avec quelqu'un qui est responsable, qui s'occupe de la gestion et qui s'occupe de la formation de ces personnes-là.

M. le Président, nous avons un papillon au deuxième alinéa. Vous ne le saviez pas, monsieur?

M. Boisclair: Non, mais...

Mme Robic: Je réserve des surprises comme ça, même à mon inspecteur; j'ai le droit.

M. Boisclair: Mais, là, c'est parce qu'il y a la place d'affaires. D'une part, je pense qu'il y a lieu de revoir la définition de place d'affaires, parce qu'on peut très bien imaginer que quelqu'un pourrait centraliser tout ça, tous ces documents que l'Association détermine par règlement qu'un courtier doit détenir. Il peut très bien les centraliser dans le même endroit et, là, l'effet recherché est complètement... Place d'affaires, on dit: "Pour l'application de la présente loi, on entend par place d'affaires l'endroit où le courtier conserve les dossiers, les livres et les registres." Je vois mal comment cette définition-là va pouvoir s'appliquer. Disons qu'un courtier décide de tout centraliser au même endroit, s'il n'a pas les documents, je ne sais pas à quel genre de documents on fait référence, mais il se pourrait très bien, par exemple, que dans la mesure où il centralise tout ça et que ce **soit**, au sens usuel, une place d'affaires...

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: ...et que ce ne le soit pas au sens de l'article 12. Parce que là, le critère...

Mme Robic: Je ne vois pas...

M. Boisclair: ...par lequel on va définir la place d'affaires, c'est: il faut que les documents soient là.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Mais c'est quoi, les documents, par exemple? S'il décide de centraliser tous ses documents ailleurs?

Mme Robic: J'ai de la misère à vous suivre.

M. Bouchard: Pour les fins de la protection du public, ici là...

M. Boisclair: Oui.

M. Bouchard: Des places d'affaires, vous savez, il peut y en avoir plusieurs.

M. Boisclair: Oui.

M. Bouchard: Bon! Donc, pour les fins de la protection du public, comme il y a une réglementation sévère maintenant, qu'il y a une qualification de base maintenant qui est exigée: une personne doit être qualifiée pour être responsable de la gestion à plein temps; deux, il y a un certain nombre d'agents lorsqu'on atteint un certain quota qui doivent être regroupés, alors l'Association, pour les fins de l'application de la loi, à l'article 12, va déterminer par règlement quels sont les documents qui, à la place d'affaires en question où le courtier fait affaire, que ce soit dans un centre d'achats ou peu importe, doivent être localisés là pour les fins du public. Mais elle ne demandera pas, par exemple, nécessairement que la comptabilité générale du courtier qui a plusieurs places d'affaires soit répartie dans toutes ses places d'affaires. Le dossier du client, les mandats, enfin les registres du compte en **fidéicomis**, ça peut être des choses qui peuvent être réparties dans les places d'affaires pour que le public puisse les connaître à l'endroit où il fait affaire et non pas aller au siège social de l'entreprise.
(17 h 45)

Mme Robic: Non. Merci, M. le Président. Un courtier ne pourrait pas avoir des succursales qui ne détiendraient pas des registres, des documents. Il ne pourrait pas tout centraliser ça, par exemple, si on parle d'un gros courtier, à la maison mère, parce que les agents ne pourraient pas travailler. Une succursale, une place d'affaires, c'est un bureau où il y a du personnel de soutien, où les agents font leurs transactions et où les dossiers de ces agents-là, du bureau, sont conservés.

M. Boisclair: Sauf que la définition que vous venez de me donner n'est pas celle qu'on retrouve dans le projet de loi.

Mme Robic: Oul.

M. Boisclair: Non. Vous venez de me donner: là où il y a le personnel de soutien...

Mme Robic: Oui, lisez 13.

M. Boisclair: Oui, mais je comprends très bien. Il n'y a pas de problème avec ça. Mais, "pour l'application de la présente loi, on entend par place d'affaires l'endroit où le courtier conserve les dossiers, les livres et les registres", ce n'est pas la définition que vous venez de me donner.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Vous venez de me dire: Là où les gens travaillent, où il y a du personnel de soutien, où il y a tout ça. Par exemple, quel-qu'un...

Mme Robic: Et il y a les dossiers et les registres qui sont rattachés à ce bureau-là.

M. Boisclair: Mais comment va-t-on s'assurer que ces dossiers-là ne seront pas centralisés aussi à un même endroit? Par exemple, ces dossiers-là pourraient tous être centralisés à Montréal et il pourrait y avoir un bureau à Laval, il pourrait y avoir...

Mme Robic: Impossible. Impossible de travailler de cette façon-là. Impossible. Comment est-ce que l'agent va travailler, s'il n'a pas ses dossiers?

M. Boisclair: Alors, à quel genre de dossiers on va faire référence, on va parler de quoi? On va parler des offres d'achat...

Mme Robic: Chaque...

M. Boisclair: À quels documents fait-on référence?

Mme Robic: Mais chaque bureau garde tous ses registres, toutes ses **offres**, ses ventes, pour faire la comptabilité de son bureau.

M. Boisclair: Ils peuvent transiter par le bureau. "Conserve les dossiers", ils peuvent transiter par le bureau. Moi, si je fais une offre d'achat, je comprends très bien que le courtier va aller travailler à son bureau et va amener...

Mme Robic: Si vous parlez de conserver des dossiers qui ne sont plus actifs, je comprends qu'ils soient au bureau central. Ils seront probablement détruits après tant d'années.

M. Boisclair: Mais...

Mme Robic: Mais je ne pense pas qu'on parle de ça là.

M. Boisclair: Le courtier conserve les dossiers.

Mme Robic: On parle des dossiers qui sont

actifs et qui permettent à l'agent de faire son travail, et puis au bureau d'être... Le directeur de ça est responsable. Il doit garder des registres, garder une comptabilité. Même si le compte en fidéicommiss n'est pas là, il doit garder une comptabilité de ce compte en fidéicommiss, de l'argent qu'il envoie au bureau central. Mais il y a des activités d'affaires qui se passent dans cette surcursale-là. On ne peut pas centraliser au point où vous pouvez mettre des agents dans un bureau, derrière un pupitre, leur donner un téléphone et dire: Ça, c'est une succursale. Il y en a peut-être qui vont tenter de le faire, mais je ne le permettrai pas.

M. Boisclair: Parce que vous savez très bien qu'il y a bien des consommateurs qui ne passent jamais par le bureau.

Mme Robic: C'est vrai.

M. Boisclair: Vous savez, moi, je ne passe jamais par le bureau.

Mme Robic: Quoique c'est vrai...

M. Boisclair: Ils vont visiter les maisons, ils vont discuter alentour d'un café, sans jamais passer par le bureau.

Mme Robic: C'est vrai. Peut-être que c'est parce qu'on a des agents qui n'ont pas de bureau convenable pour amener les clients dans leur bureau pour préparer les offres d'achat, pour faire les copies, etc. Un professionnel amène son client à sa place d'affaires, prépare les offres. Il a tous les papiers qu'il lui faut là. Il fait les copies. Il fait les signatures. Et c'est ce qu'on essaie d'éliminer, des gens qui font des travaux sur des coins de table et qui font ça dans leur sous-sol avec personne qui jamais ne jette un coup d'oeil sur ces offres d'achat là, M. le Président. Et personne ne va me faire accroire que même un agent qui fait de l'immobilier depuis 10 ou 15 ans, une fois de temps en temps, n'a pas besoin que quelqu'un regarde par-dessus son épaule pour bien s'assurer qu'il n'a pas adopté de mauvaises pratiques et qu'il faudrait peut-être revoir ça. C'est ça que je veux créer. Et, si on veut responsabiliser l'industrie, on va commencer par responsabiliser les courtiers. Moi, l'affaire d'avoir un courtier qui peut opérer dans son sous-sol avec trois agents qui sont chacun dans leur sous-sol, je n'en veux pas. C'est ça que j'essaie d'éviter en ce moment. Je veux qu'il y ait quelqu'un de responsable qui soit sur place et qui peut faire une vérification une fois de temps en temps.

Le Président (M. Forget): M. le député de Gouin.

M. Boisclair: La recommandation qui était

faite, entre autres, c'était de remplacer "place d'affaires" par "établissement" qui, au sens usuel, au sens du dictionnaire, serait apparemment plus adéquat.

Mme Robic: On avait un problème juridique là. C'est encore les avocats là. C'est encore les avocats. Alors, on va laisser parler les avocats.

Mme Montminy (Danièle): Ce n'était pas facile de définir ce qu'on entendait par place d'affaires. En fait, l'objectif était d'éviter...

Le Président (M. Forget): Pardon, madame, je voudrais vous identifier, s'il vous plaît, pour avoir votre nom au niveau de l'enregistrement.

Mme Montminy: Oui. Danièle Montminy, de la direction des affaires juridiques chez l'Inspecteur général. Ce qu'on voulait éviter, en fait, et c'est pourquoi on le définit, c'est qu'un kiosque ou un endroit où il y a quand même une certaine publicité qui se fait, un certain affichage et où un agent peut se rendre à l'occasion ne soit pas quand même considéré comme une place d'affaires, parce que ça devenait à peu près irréalistes d'appliquer cette disposition-là.

La meilleure façon qu'on a trouvée, c'était celle-ci, en se disant: De toute façon, pour qu'un courtier puisse fonctionner, face à la clientèle, il va nécessairement conserver dans un endroit près de sa clientèle les livres et registres que l'Association déterminera. On voyait à ce moment-là comme livres et registres sûrement les offres d'achat, les mandats conférés, afin que les clients puissent finalement les consulter. Ça nous apparaissait la façon de retrouver ça, de circonscrire ce qu'on voulait en éliminant les petits kiosques et ces choses-là.

M. Boisclair: Je ne suis pas convaincu qu'il s'agisse de la meilleure définition.

Mme Montminy: Peut-être pas.

M. Boisclair: D'une part, il faudrait vérifier là - c'est vous qui êtes les experts - mais apparemment "établissement", au sens usuel et au sens du dictionnaire, serait plus pertinent que "place d'affaires". Et "conserve les documents", moi, je maintiens que ça peut... Écoutez, "conserve les dossiers, les livres et les registres", je serais curieux de voir c'est quoi la définition qu'on donne à "conserve". Je comprends très bien les intentions de la ministre et je souscris au plaidoyer qu'elle vient de faire sur les petits courtiers qui travaillent dans leur sous-sol, qu'elle veut éliminer. Ça, j'en suis là.

Mais je veux juste être bien sûr, moi, qu'on va atteindre l'objectif qui est recherché. Moi, je ne suis pas convaincu. Écoutez, "conserve" au sens usuel, c'est bien conserver et ce n'est pas... Qu'est-ce que vous voulez, moi, mon offre

d'achat, il y a un certain nombre de délais et, une fois qu'elle est faite, ça ne veut pas dire qu'elle va rester au bureau.

Mme Robic: Oui, mais...

M. Boisclair: Mais les registres, les mandats...

Mme Robic: ...vous assumez là...

M. Boisclair: Je veux juste, moi...

Mme Robic: Mais, M. le Président, vous comprendrez qu'on a consulté. Les mots qui sont choisis ici dans le projet de loi, ça a passé entre plusieurs mains et, quant aux mots usuels, d'usage, je vous dirais que je ne pense pas que ça a pu passer à travers tout le dédale de comités pour en arriver ici pour me faire dire que "place d'affaires", ce n'est pas un mot dont on peut se servir. Il a passé tout le système, M. le Président, et vous le connaissez, le système. C'est passé au peigne fin. Et, si on utilisait le mot "établissement", ça voulait dire qu'on forçait un courtier qui a un kiosque dans un centre d'achats avec une ou deux personnes qui ont leurs livres avec elles ou un appareil de télévision avec elles et qui gardent des diapositives de maisons... Pour nous, ce n'était pas... On ne voulait pas que ça les empêche de faire ça. Et on ne voulait pas les obliger à tenir là un directeur, par exemple. Alors, il fallait réellement cibler ce qu'on voulait cibler et ce qu'on nous a dit, c'était de définir notre place d'affaires, notre établissement, comme une place d'affaires où les livres nécessaires ou la documentation nécessaire pour faire le travail se retrouvent. Et ça, c'est tout ce qu'il faut, ce sont tous les dossiers qu'on peut tenir quand on prend des inscriptions. Ce sont les offres, ce sont les ventes. C'est la comptabilité.

M. Boisclair: J'en suis, là. Je veux juste porter à votre attention la définition de "conserver: maintenir en bon état, préserver de l'altération, de la destruction." Ensuite de ça, par extension, "entretenir, garantir, garder, maintenir, préserver, protéger, sauvegarder, sauver." Je ne veux pas faire mon difficile, mais vous savez comme moi, Mme la ministre, que, lorsqu'il n'y a pas de définition, on se réfère au sens usuel et que les juges se réfèrent au **Petit Robert**. Et, "établissement: ensemble des installations établies pour l'exploitation, le fonctionnement d'une entreprise et, par extension, l'entreprise elle-même."

Mme Robic: Ah bien, c'était ça. C'était l'extension de l'entreprise qu'il ne fallait pas obliger à avoir un directeur, par exemple. Il fallait donner une flexibilité au kiosque. À un moment donné, le kiosque, c'est le meilleur

exemple qui me vient et je ne voulais pas les obliger, s'ils voulaient avoir un kiosque dans un centre d'achats, à avoir un directeur à ce kiosque-là. L'article 13 ne vient-il pas compléter ça? Non seulement c'est l'endroit où on garde les registres, mais c'est l'endroit où les agents doivent travailler.

M. Boisclair: Moi, je ne sais pas si... Nos avocats sont en train de réfléchir.

Mme Robic: Oui, ils comptent là.

M. Boisclair: Mais, au-delà des problèmes de vocabulaire que, sans doute, Mme la ministre, on pourra régler, il n'en demeure pas moins qu'il y a une question de fond. Qu'est-ce qui va arriver des petits courtiers indépendants?

Mme Robic: Je n'empêche pas un courtier seul - je pense qu'on s'est mal compris tout à l'heure - d'opérer dans son sous-sol. S'il veut travailler dans son sous-sol, ça ne me fait rien.

M. Boisclair: Non, non, mais "il doit y avoir, pour chaque groupe de 25 agents ou fraction de ce groupe..."

Mme Robic: Ah, on est rendu à l'autre paragraphe.

M. Boisclair: C'est ça.

Mme Robic: Je m'excuse.

M. Boisclair: Je voulais juste aborder cette question, parce que le vocabulaire...

Mme Robic: Alors, moi, j'ai un papillon à amener ici, M. le Président. Cela surprend tout le monde, mais j'aimerais peut-être faire un amendement qui dirait: "Il doit y avoir, pour chaque groupe de 30" plutôt que "de 25".

M. Boisclair: Est-ce que l'inspecteur...

Mme Robic: Ah, vous savez, je ne lui crée pas de gros problèmes. Moi, c'est des petits problèmes, je ne suis pas un avocat. Il y a toute une logique derrière ça.

Le Président (M. LeSage): Est-ce qu'on peut avoir la rédaction de l'amendement déposé par la ministre?

M. Boisclair: Vous vous fiez des fois à l'inspecteur et des fois... Il va falloir qu'on me...

Mme Robic: Oui. Je vous ai dit que c'est moi qui prends tes décisions au bout de ta ligne. Mais il y a des choses que je ne peux pas toujours faire, que ce n'est pas évident que je

peux faire. Même nous, des fois.

M. le Président, on a un amendement, qui nous est suggéré par nos experts ici, pour répondre à l'inquiétude du député de Gouin sur le mot "conserve" qui se retrouve à l'article 12, quatrième alinéa. On dirait: "Pour l'application de la présente loi, on entend par place d'affaires l'endroit où le courtier - et là on fait disparaître "conserve" pour le remplacer par "tient" - tient à la disposition des clients les dossiers, les livres et les registres..." Je ne suis pas sûre que ce n'est pas plus que ça. Tout ce qui touche à la comptabilité, ce n'est pas à la disposition du client. Ce serait réellement les offres et les banques. Je ne suis pas sûre. Non, ça ne couvre pas assez, ça.

M. Boisclair: Voulez-vous qu'on suspende jusqu'après souper?

Mme Robic: Non.

M. Boisclair: Non, non.

Mme Robic: On va s'accrocher là-dedans.

M. Boisclair: Non, mais les spécialistes vont réfléchir et ils vont revenir avec une solution après souper.

Mme Robic: Où le courtier... C'est le mot "conserve" ici qu'on prétend que ça peut être traité comme...

M. Boisclair: Puis il y a la place d'affaires aussi.

Mme Robic: Oui, mais ça, la place d'affaires, je dois vous avouer que, pour moi, le débat a été fait sur la place d'affaires. On nous a dit qu'établissement ça ne répondait pas exactement à ce qu'on voulait décrire. Donc, on a choisi place d'affaires. On qualifie la place d'affaires. Je comprends que vous avez un problème avec le mot "conserve", on le concède, on est prêt à chercher un autre verbe qui pourrait vous rassurer, mais, moi, je pense que l'article 12 avec l'article 13 déterminent ce qu'on veut décrire exactement par place d'affaires. C'est là où les agents travaillent, se rapportent et où on a toute la documentation et le support nécessaires pour faire le travail. Alors, comment vous allez traduire ça en loi?
(18 heures)

M. Bouchard: Détenir.

Mme Robic: Détenir?

M. Bouchard: La détention. C'est l'idée de détention qui est importante.

Le Président (M. LeSage): Si je peux ajouter, Mme la ministre...

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. LeSage): ...toutes les municipalités ou la plupart des grandes municipalités qui ont un règlement d'imposition pour les taxes d'affaires exigent que les personnes qui font des affaires dans la ville aient une place d'affaires. Et, si ce n'est pas le cas, elles sont considérées comme des commerçants itinérants et la licence est très dispendieuse. Alors, elles ont toujours avantage à avoir une place d'affaires et elles doivent compléter une formule à cet effet-là.

M. Boisclair: Moi, si on me dit que "place d'affaires" est définie dans d'autres législations, puisque c'est le sens qu'on donne... Mais les informations qu'on me donnait étalent à l'effet que "place d'affaires" n'était pas le terme approprié et qu'il fallait plutôt reprendre "établissement". Si on me dit le contraire, je lève mon objection avec...

Mme Bégin: Mais l'important, ce n'est pas l'interprétation qu'on donne dans la loi. C'est bien plus l'interprétation qu'on donne dans cette loi à "place d'affaires" que dans d'autres lois, selon moi, parce qu'on va toujours se référer à la loi telle qu'elle est rédigée et l'on ne fera pas affaire avec d'autres lois si c'est bien explicite dans la présente loi. Or, selon moi, "place d'affaires" dans la présente loi est bien définie et ne devrait pas poser de problème.

Le Président (M. LeSage): Merci, Mme la députée de Bellechasse.

Mme Robic: Est-ce que vous êtes d'accord avec le mot "conserve" ou si, là aussi, vous avez un problème en utilisant le verbe "conserve les dossiers"? Est-ce que ça peut porter à confusion ou est-ce que ça dit ce que ça dit?

M. Boisclair: Mais *l'inspecteur général* semblait...

Mme Robic: Vous êtes confortable avec ça?

M. Boisclair: On s'entend. Si vous voulez, j'aurai plaidé ma cause, si vous me dites qu'il n'y a pas de problème. Il y a la question de fond. Là, vous me dites que vous allez modifier de 25 à 30. Alors "il doit y avoir pour chaque groupe de 25..."

Le Président (M. LeSage): Si vous me permettez, M. le député de Gouin, j'aimerais que l'on dépose l'amendement avant d'en discuter.

Mme Robic: Oui. M. le Président, si vous voulez que je vous relise l'amendement. A l'article 12, à la troisième ligne du deuxième alinéa... Remplacer le chiffre "25" par le chiffre

"30" aux deuxième et troisième lignes... Aux deuxième et troisième lignes? C'est aux première et deuxième lignes du deuxième alinéa.

Le Président (M. LeSage): L'amendement se lirait comme suit: À l'article 12, aux première et deuxième lignes du deuxième alinéa, remplacer le chiffre "25" par le chiffre "30". L'amendement est recevable.

M. Boisclair: La ministre pourra peut-être le motiver.

Le Président (M. LeSage): Mme la ministre, si vous voulez commencer.

Mme Robic: Oui, M. le Président. Ce que l'on veut éviter par le deuxième paragraphe de cet article 12, c'est justement qu'on place plusieurs agents dans un bureau, une place d'affaires, sans supervision. Encore une fois, c'est mon souci de la protection du consommateur qui m'amène à dire, pour un certain nombre d'agents, que ça prend une personne responsable, un directeur d'établissement. C'est ce que l'on établit avec cette loi.

Vous comprendrez que, quand on fait affaire avec des agents d'immeubles, ce sont des gens qui travaillent sous pression, qui travaillent de longues heures. Et il y a un roulement auquel on espère s'adresser avec cette loi, quoiqu'on ne puisse pas tout faire à travers une loi. Je pense que les courtiers vont être obligés de se responsabiliser. C'est le message que je tente d'envoyer aux courtiers. Ils ont un rôle à jouer là-dedans, eux autres aussi.

Mais ce que je veux, c'est peut-être s'il y avait un directeur, une personne responsable qui était là à plein temps pour s'occuper des nouveaux agents, pour les diriger, pour continuer leur formation, pour les suivre dans leurs premières transactions, pour leur enseigner comment aller chercher un mandat, comment s'assurer qu'il n'y a pas d'oubli dans une offre d'achat, comment travailler leurs livres pour connaître leur marchandise et offrir à leurs clients les meilleurs produits en étant capables d'identifier les moyens du client, ce que le client recherche. Et ça, M. le Président, si vous avez 30, 40, ou 50 agents dans une place d'affaires, ce n'est pas vrai qu'une seule personne est capable de faire ça, de bien faire son travail et de s'assurer que les agents soient bien suivis et continuent à recevoir de la formation. Donc, je crois qu'une fois qu'une personne a 30 agents sous sa responsabilité, ça a certainement ses limites et, au-delà de 30 agents, on lui demandera d'avoir un directeur adjoint.

Je comprends cependant qu'il y a un problème pour le courtier qui a un ou deux agents. Alors, je suis allée aux renseignements, M. le Président, et c'est au niveau de la réglementation qu'est probablement le meilleur endroit

pour compléter cet article-là. On me dit, M. le Président, qu'à partir de 15 agents - c'est pour ça que j'ai changé pour 30, M. le Président - un courtier a les moyens de ne faire que de la gestion.

M. Boisclair: Qui vous a dit ça? Moi, je croyais que c'était plutôt 40.

Mme Robic: Ils exagèrent. 40, c'est beaucoup trop, ce n'est pas vrai.

M. Boisclair: Mais qui vous a dit 15?

Mme Robic: Vous savez, j'ai des très bonnes sources et, il n'y a pas si longtemps, je n'étais pas loin de cette industrie-là. Alors, à partir de 15... Si c'est 15 nouveaux agents, non, ils ne peuvent pas, mais, franchement...

M. Boisclair: Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu, Mme la ministre, de tout laisser ça par règlement au niveau de l'article 73?

Mme Robic: Non, M. le Président. C'est là, c'est...

M. Boisclair: De toute façon, ils seront adoptés par règlement.

Mme Robic: Non...

M. Boisclair: Ils seront adoptés, vous avez...

Mme Robic:... pas les 30, M. le Président. Le restant, je suis prête à le regarder par règlement, mais ça c'est fondamental à mon projet de loi, c'est fondamental au niveau de ma philosophie et je crois qu'il est important que ce soit dans la loi, que je détermine un nombre dans la loi et qu'après ça il puisse y avoir des modalités par règlement. Mais, pour moi, il n'est pas question que ce soit seulement par règlement. C'est important pour moi d'établir qu'il y a une limite à avoir des agents dans un bureau sans supervision et ma limite, c'est 30. Ensuite, pour les petits bureaux, pour les bureaux plus importants, on verra à s'ajuster, je suis prête à écouter. Mais, quand je dis un courtier pour 30 agents, je ne me trompe pas beaucoup dans mes calculs.

M. Boisclair: Alors, les ajustements pour les petits...

Mme Robic: Oui, c'est ça, par règlement.

M. Boisclair:... dans quel contexte et en vertu de quel article?

Mme Robic: Moi, je vous dis que ça sera à discuter. On me ramène à 12, premier alinéa, qui dit bien: "par règlement de l'Association se

consacrer exclusivement à ses fonctions". C'est au moment de la réglementation qu'on pourra établir, justement, ce que je vous dis: Quand est-ce que ça devient rentable pour un courtier de ne faire que de la gestion?

M. Boisclair: Donc, ce sera un règlement de l'Association.

Mme Robic: Ce sera un règlement de l'Association. On va ajuster ça et, après 30, quand on demandera un adjoint, on pourra ajuster ça également. L'adjoint pourrait faire de l'immobilier, mais pourrait consacrer une partie de son temps également comme directeur adjoint. Mais les 30, M. le Président, pour moi, c'est essentiel. C'est non négociable, M. le Président.

Le Président (M. LeSage): Est-ce que l'amendement est adopté?

M. Boisclair: Il faudrait demander ça à l'Inspecteur général.

Mme Robic: Non. Là, je dois vous dire, vous le voyez? Il est tout surpris parce que je ne l'ai pas consulté là-dessus.

M. Boisclair: Ça aussi consacre le fait qu'un courtier ne pourra pas travailler pour un autre courtier.

Mme Robic: Oui. Là-dedans, ça le dit, mais une fois qu'on faisait ça...

M. Boisclair: Non, c'est parce que 4, 7, 12 et 14, bien sûr, sont tous reliés à cette même... Je crois que, peut-être, dans cette logique-là, on devrait le suspendre.

Une voix: Mais l'amendement?

M. Boisclair: Non, l'amendement est adopté.

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. LeSage): Alors, l'amendement est adopté. Est-ce que l'article...

M. Boisclair: Mais, l'article, moi, puisqu'il s'agit de ce même tout, je pense qu'on pourrait peut-être le suspendre.

Mme Robic: Oui. Tout ce qui affecterait ce qui est rattaché à la suspension, il faut également le suspendre.

M. Boisclair: Parfait.

Le Président (M. LeSage): Alors, l'article 30 tel qu'amendé est suspendu.

Mme Robic: Non, l'article 12.

Le Président (M. LeSage): L'article 12 tel qu'amendé est suspendu. J'appelle l'article 13.

Mme Robic: Nous avons, M. le Président, un amendement à apporter à l'article 13 qui se lit comme suit: Tout courtier doit affecter à une place d'affaires les agents immobiliers qui sont à son service. " Alors, on remplacerait les mots "sont à son service" pour lire "travaillent pour son compte".

M. Boisclair: "Qui travaillent pour son compte".

Mme Robic: "Qui travaillent pour son compte".

Le Président (M. LeSage): Est-ce qu'on pourrait déposer copie de cet amendement, Mme la ministre?

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. LeSage): Alors, l'amendement 13 se lit comme suit: À l'article 13, à la deuxième ligne, remplacer les mots "sont à son service" par les mots "travaillent pour son compte". L'amendement est recevable, Mme la ministre.

Mme Robic: Oui, M. le Président. On nous disait ici que ça pouvait porter à confusion pour les agents qui sont des travailleurs autonomes. Alors, c'est ce qu'on veut éviter. Je n'ai pas voulu changer.

M. Boisclair: Qu'est-ce que vous avez voulu éviter? Quelqu'un qui travaille...

M. Bouchard: À son compte.

M. Boisclair: Ah! O. K.

Mme Robic: Oui, les agents qui travaillent pour son compte.

M. Boisclair: Oui, mais là, "pour son compte"...

Mme Robic: À son service...

M. Boisclair: Alors, on aborde la question justement du statut fiscal. On va en discuter tout à l'heure, à 14, "pour le compte de". Ce qui va donc ouvrir la possibilité, si on le maintient comme c'est là, d'être reconnu comme travailleur autonome, comme c'est le cas à l'heure actuelle.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Je crois que votre préoccupation, c'est de le maintenir.

Mme Robic: De le maintenir et, avec cela, on le maintient. Ensuite, à 14, on me dit, encore une fois, que "pour le compte" fait en sorte qu'on n'élimine pas le travailleur autonome avec ce libellé-là.

Le Président (M. LeSage): Est-ce que l'amendement est adopté?

M. Boisclair: Attendez un instant! Pourquoi on ne mettrait pas, au lieu de "travaillent à son compte"... Moi, "travaillent à son compte", j'ai...

Mme Robic: Pour son compte. "Travaillent pour son compte."

M. Boisclair: Oui, c'est ça, "qui travaillent pour son compte", mais...

Mme Robic: Pour le compte du courtier, dans le fond.

M. Boisclair: Qui le représentent?

Mme Robic: Mmes et MM. les experts.

M. Boisclair: À moins que vous me convainquez qu'il n'y a aucun danger au niveau des articles 13 et 14-14, on y reviendra - que ce soit interprété comme une possible... Parce que les avis juridiques, de l'information que j'en ai, sont assez clairs à l'effet qu'ils pourraient effectivement perdre, compte tenu de 13 et 14, leur statut de travailleur autonome. Je mettrais plutôt: Tout courtier doit affecter à une place d'affaires les agents Immobiliers qui le représentent".

M. Bouchard: Bon. Travailler pour le compte d'une autre personne peut se faire de deux façons: sur une base contractuelle ou par un lien de préposition à un employé. Quand je suis sur une base contractuelle, je peux être un travailleur autonome et je m'entends avec un courtier pour être rémunéré d'une certaine façon, et c'est ce qui existe à l'heure actuelle dans certains cas. Suivant l'interprétation que nous, nous donnons à "travailler pour le compte de", cela ne met pas en péril cette possibilité qui existe à l'heure actuelle et qui serait maintenue. Alors, "pour le compte d'une autre personne" prévoit ces deux possibilités.

M. Boisclair: Mais juste le fait qu'il y a des avis juridiques contraires devrait tout de même peut-être susciter un certain doute. Je ne veux, en aucune façon, remettre en question le vôtre, mais je pense que, s'il y a un moyen d'éviter toute confusion et d'éviter toute interprétation, il y aurait lieu de le préciser immédiatement.

Moi, je penserais peut-être à quelque chose, dans le cas de 13: "Tout courtier doit affecter à une place d'affaires les agents immobiliers qui le

représentent." C'est un peu ça, dans le fond, que fait l'agent. Et, là, on élimine toute possibilité d'interprétation. À 14 aussi, il y aurait moyen de le modifier. Vous arriverez peut-être avec un amendement tout à l'heure, mais à 14 on pourrait mettre: "à titre de représentant ou de mandataire". Mais, dans le cas de 13, moi, je mettrais "qui le représentent", parce qu'il y a des avis juridiques contraires qui existent là.

M. Bouchard: C'est parce que représentation implique l'idée de mandat. J'essaie de voir si c'est le bon terme juridique, parce que c'est la loi.

M. Boisclair: Moi, je suis même prêt à suspendre, si vous voulez réfléchir.

M. Bouchard: Oui.

M. Boisclair: De toute façon, on va sûrement continuer demain.

Mme Robic: Non, un agent ne peut pas travailler s'il n'est pas attaché à un courtier, mais c'est parce qu'il y a des travailleurs autonomes. C'est au niveau fiscal, ça. Ils représentent un courtier, mais à l'intérieur de la boîte ils sont considérés comme travailleurs autonomes. Alors, c'est ça. Je ne veux pas toucher à ça. On nous a mis en garde, mais, encore une fois, on nous dit: "Pour le compte de", ça inclut les travailleurs autonomes, parce qu'ils travaillent pour le compte de, mais ils sont rémunérés différemment.

M. Boisclair: Alors, si on vous a dit ça, je prendrais tout simplement la précaution qu'il y ait un avis du gouvernement à cet effet, qu'on pourrait déposer, à tout le moins qu'on pourrait rendre accessible, parce que vous savez comment ils sont voraces au Revenu.

Mme Robic: M. Jolicoeur, exprimez-vous, s'il vous plaît.

M. Jolicoeur (Paul): C'est le fisc normalement qui interprète les contrats qui lient les agents à leur courtier; il interprète le contrat dans son ensemble pour déterminer si, effectivement, il y a un lien de préposition suffisant pour déterminer s'il était employé ou pas. Alors, avec le terme qu'on utilise dans la loi ici, on peut en débattre très longtemps, mais c'est les contrats dans leur ensemble qui vont être étudiés par le fisc et c'est le fisc qui décidera. C'est comme ça que ça se passe en pratique.

Le Président (M. LeSage): Merci, Me Jolicoeur.

M. Boisclair: Oui, je comprends que c'est le fisc qui décidera. Donc, vous n'avez aucune

garantie à l'effet que...

Mme Robic: Moi, oui, j'ai demandé la garantie, parce que ce n'était pas mon intention de changer de procédé. Je ne veux pas causer de problème à des travailleurs autonomes. Donc, je veux que ce soit assez clair pour qu'on comprenne bien que je ne change pas ça. Mais en disant "travaillent pour son compte" et en utilisant dans l'article 14 "pour le compte de", on me dit que j'assure qu'il n'y a pas de changement. Je ne change pas les règles du jeu.

Le Président (M. LeSage): Ça a passé au Comité de législation.

Mme Robic: Ah! Ça a passé partout. Oui, parce qu'on l'a relevé. Ça a été relevé chez nous, ça; ça a été étudié dans ce contexte-là.

Le Président (M. LeSage): Est-ce que l'amendement est adopté, M. le député de Gouin?

M. Boisclair: Pas pour le moment, non. Selon la note, le sens général de l'expression "pour le compte de" est antonyme de l'expression "pour son propre compte", ce qui exclut la possibilité d'être reconnu comme travailleur autonome. Moi, malgré les bonnes intentions de la ministre, que je ne nie pas, je veux juste faire cette mise en garde là, quitte à suspendre 13 et 14.

Mme Robic: Voulez-vous relire ce paragraphe que vous venez de lire, parce que je pense qu'il est important...

M. Boisclair: Le sens général de l'expression...

Mme Robic: ...pour M. Bouchard?

M. Boisclair: ..."pour le compte de" est antonyme de l'expression "pour son propre compte", ce qui exclut la possibilité d'être reconnu comme travailleur autonome. "Pour le compte de" est donc le contraire de "pour son propre compte" et, à cet égard, les craintes sont là.

Mme Robic: Oui, mais un agent...

M. Boisclair: Écoutez, je laisse...

Mme Robic: ...ne peut jamais travailler pour son propre compte. Jamais.

M. Boisclair: Je comprends très bien.

Une voix: Mais non, s'il devient courtier.

M. Boisclair: Mais ça, ça n'a rien à voir. Moi, je laisse ça...

Mme Robic: Alors, quand il travaille pour le compte d'un autre, c'est au niveau de la fiscalité...

M. Boisclair: Si vous travaillez pour le compte d'un autre, c'est que vous ne travaillez pas à votre propre compte, au sens usuel.

Mme Robic: Alors, comment est-ce qu'il peut être un travailleur autonome?

Le Président (M. LeSage): M. le député de Gouin, est-ce qu'on se comprend bien, lorsque l'on dit "travaillent pour son compte", c'est pour le compte du courtier et non pour l'agent?

M. Bouchard: Par une fiction, vous pouvez le dire, par une interprétation au point de vue fiscal, mais par définition l'agent travaille toujours pour le compte d'un courtier. Il est toujours rattaché à un courtier d'une façon, encore une fois, **soit** comme employé, soit par une entente contractuelle quelconque. Mais ça, cette définition-là, c'est peut-être une définition de dictionnaire, mais "pour le compte de", il faut faire attention. Le "compte de" est assez générique pour juridiquement comprendre deux possibilités de liens.

M. Boisclair: Oui, on peut parler **immédiate**ment de 14; on pourrait très **bien** le remplacer par: "Nul ne peut effectuer à titre de représentant ou de mandataire d'un courtier une opération visée". **Mais** c'est tout simplement l'expression "pour le compte de". Alors, moi, **écoutez**, je vous le soumets bien humblement, mais la crainte est là, les gens l'ont manifestée et il y a des avis juridiques à cet effet-là. Alors, moi - et on partage les mêmes intentions - je veux juste être bien sûr, pour clarifier tout simplement la situation, qu'on puisse suspendre 13 et 14.

Mme Robic: Alors, M. le Président, oui. À part de ça, il arrive 18 h 20, on a des choses qu'on voudrait également regarder, on va rajouter ça. Une chance qu'on n'a pas ajourné à 18 heures, on n'aurait pas eu ça à ajouter à la liste des choses que l'on va regarder. Mais si vous voulez en ce moment qu'on...

M. Boisclair: On va peut-être vous dire les autres choses qu'il faut regarder.

Mme Robic: O.K. Alors, on va continuer jusqu'à 18 h 30, je n'ai pas de problème.

M. Boisclair: Non, écoutez, moi, si vous proposez de suspendre, je n'ai pas de problème avec ça.

Le Président (M. LeSage): Alors, on est d'accord pour suspendre les travaux.

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. LeSage): Les travaux de cette commission sont suspendus jusqu'à 20 heures.

(Suspension de la séance à 18 h 23)

(Reprise à 20 h 22)

Le Président (M. Lemieux): Nous reprenons l'étude du projet de loi 153, Loi sur le courtage immobilier. Nous étions à l'article 13 et à l'amendement présenté par Mme la ministre. Est-ce qu'il y a eu des discussions sur l'amendement?

Mme Robic: Oui. Alors, M. le Président, on va régler tout de suite ces articles-là et je voudrais revenir sur l'article 1. Prendre l'air m'a porté fruit, M. le Président, et j'en suis arrivée à une décision. D'accord? Alors, pour l'article 13 et ceux qui se rapportent à l'article 13, vous savez lesquels, nous allons reprendre le texte de l'ancienne loi. Donc, on va protéger les agents autonomes en utilisant le texte de l'ancienne loi. Maintenant, ça touche quels articles, s'il vous plaît? Les articles 13, 14, 16 et 18, sous réserve d'une dernière vérification.

M. Boisclair: Donc, on les laisse en suspens jusqu'à temps qu'on soit prêt...

Mme Robic: Qu'on vérifie, mais on peut changer ceux-là tout de suite. Puis, s'il y en avait d'autres à amender, on pourrait les amender après.

Le Président (M. Lemieux): Je voudrais bien comprendre. L'article 1 demeure suspendu?

Mme Robic: Oui. On va y revenir...

Le Président (M. Lemieux): Alors, maintenant, nous continuons sur l'amendement à l'article 13, et nous allons continuer jusqu'à ce que l'article 18 soit adopté et revenir à l'article 1. Ce serait peut-être plus simple.

Mme Robic: Ah! d'accord, M. le Président. Vous avez bien raison. O. K. Alors, l'article 13 se lirait comme... Comme quoi?

Le Président (M. Lemieux): Nous avons un amendement à l'article 13.

Mme Robic: Alors, l'article 13, M. le Président, se lirait comme suit: À la deuxième ligne, remplacer les mots "à son service" par les mots "à son emploi ou autorisés à agir pour lui". Ça va?

Le Président (M. Lemieux): Alors, est-ce

qu'on retire l'amendement qui avait déjà été présenté?

Mme Robic: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): Alors, je retire cet amendement-là, qui se lisait comme suit: À la deuxième ligne, remplacer les mots "sont à son service" par les mots "travaillent pour son compte". Cet amendement est retiré.

Nous présentons un autre amendement qui est de la teneur suivante: À la deuxième ligne, remplacer les mots "à son service" par les mots "à son emploi..."

Une voix: "Qui sont à son emploi".

Le Président (M. Lemieux): Par les mots "qui sont à son emploi"? Je m'excuse, mais je n'ai pas ça ici. Par les mots "qui sont à son emploi ou autorisés à agir pour lui". Le "qui" n'est pas là.

Mme Robic: Mais il est dans le projet.

Le Président (M. Lemieux): Ah! O. K. Il est ici. O. K. D'accord.

Mme Robic: On change "sont à son service" pour...

Le Président (M. Lemieux): "Sont à son emploi." Ça va.

Mme Robic:... "Sont à son emploi".

M. Boisclair: Ça, c'est le libellé, Mme la ministre, de l'ancienne loi, parce qu'on ne le retrouve pas dans le cahier que vous avez préparé.

M. Bouchard: C'est l'article 1.

Le Président (M. Lemieux): Ça va.

M. Boisclair: Alors, pouvez-vous me le relire?

Le Président (M. Lemieux): Oui, je vais vous le relire. Alors, je relis l'amendement proposé: À la deuxième ligne, remplacer les mots...

M. Boisclair: "Sont à son service".

Le Président (M. Lemieux):... "sont à son service" et non pas "à son service"; remplacer les mots "sont à son service" par les mots "sont à son emploi ou autorisés à agir pour lui". C'est bien ça?

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Parfait.

Le Président (M. Lemieux): "Sont à son emploi", c'est bien ça. Le "qui" est déjà inclus dans l'article 13. Alors, il ne fait pas partie de l'amendement. L'amendement, c'est par les mots...

Mme Robic: "Sont à son emploi..."

M. Boisclair: Adopté.

Mme Robic:... ou autorisés à agir pour lui".

Le Président (M. Lemieux): "sont à son emploi", c'est ça, "ou autorisés à agir pour lui". L'amendement est adopté?

Mme Robic: D'accord.

Le Président (M. Lemieux): Est-ce que l'article 13 tel qu'amendé est adopté?

M. Boisclair: Adopté puisque...

Le Président (M. Lemieux): Adopté.

M. Boisclair:... maintenant on reprend l'ancienne formulation. Alors, donc, la question du travailleur autonome ne se pose plus.

Mme Robic: C'est juste.

Le Président (M. Lemieux): Alors, nous passons maintenant à l'article 14.

M. Boisclair: Merci.

Le Président (M. Lemieux): Est-ce qu'il y a des commentaires relativement à l'article 14?

M. Boisclair: Maintenant, à l'article 14, le même problème se pose. Il faut changer l'article 14.

Mme Robic: D'accord. Alors, là, nous allons avoir un amendement à l'article 14 qui va se lire...

M. Boisclair: Alors, on le suspend.

Le Président (M. Lemieux): Alors, je vais suspendre...

M. Boisclair: Mais, moi, j'en ai...

Le Président (M. Lemieux): Je vais suspendre...

M. Boisclair: Est-ce que je peux vous proposer une formulation?

Le Président (M. Lemieux):... trois ou quatre minutes pour vous permettre de cogiter sur cet

article 14.

M. Boisclair: Oui.

(Suspension de la séance à 20 h 27)

(Reprise à 20 h 28)

Le Président (M. Lemieux): On a suspendu, l'article 14. J'appelle l'article 15.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 15, adopté. J'appelle maintenant l'article 16. L'article 14 a été suspendu. Ça va.

M. Boisclair: L'article 16.

Mme Robic: Alors, là aussi, on a un problème avec l'article 16.

Le Président (M. Lemieux): Nous suspendons l'article 16.

M. Boisclair: C'est quoi, le problème avec l'article 16? Ah! Ça m'avait échappé. L'article 16, suspendu?

Mme Robic: L'article 16, suspendu.

Le Président (M. Lemieux): L'article 16 est suspendu. Il n'y a pas grand-chose qui échappe à Mme Montminy, d'après ce que je peux voir. L'article 16, suspendu. Nous passons à l'article 17.

Mme Robic: Alors, vous voyez pourquoi je lui fais confiance, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): C'est une consoeur de longue date, Mme la ministre.

Mme Montminy: Oui, monsieur.

Mme Robic: On les formait bien, n'est-ce pas, M. le Président?

Le Président (M. Lemieux): Oui. J'appelle l'article 17.

M. Boisclair: Un instant, M. le Président. Oui, l'article 17, M. le Président, ce serait adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Nous passons à l'article 18 et l'article 17 est adopté.

M. Boisclair: L'article 18, adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 18, vous avez le même problème aussi.

M. Boisclair: L'article 18, adopté.

Le Président (M. Lemieux): Le même problème, "au service".

M. Boisclair: Ah, "au service"? Bien oui.

Le Président (M. Lemieux): Oui. L'article 18 est donc suspendu. Nous passons à l'article 19. Les articles 14, 16 et 18 sont suspendus. Nous passons à l'article 19.

M. Boisclair: Oui. L'article 19. Là, on voit clair. À l'article 19, il va falloir en discuter.

Mme Robic: Oui? Alors, M. le Président, cette disposition interdit aux courtiers et aux agents immobiliers de cumuler des permis, des certificats délivrés par la Loi sur les intermédiaires de marché.

M. Boisclair: Oui.

Mme Robic: D'accord. Alors, on interdit ici le cumul des permis, qui est permis dans la Loi sur les intermédiaires de marché.

M. Boisclair: Oui. Cependant...

Mme Robic: Oui. Ah! Bien, on a des beaux commentaires, ici. Elle fait cependant une exception en ce qui concerne le certificat requis pour placer des titres d'une société en commandite qui exerce des activités immobilières.

M. Boisclair: Mais, là, c'est toute la question du double emploi, Mme la ministre. Et moi, ma compréhension selon l'analyse de... La loi actuelle, d'une part, permet le temps partiel.

Mme Robic: La loi actuelle.

M. Boisclair: Actuelle.

Mme Robic: Oui. Ça doit. La loi actuelle permet le temps partiel? Elle ne le défend pas. Il n'y a pas de règlement là-dessus.

M. Boisclair: Et il y a quand même un certain intérêt pour contrôler, bien sûr, le niveau d'entrée dans la profession. Moi, je me demande jusqu'à quel point cet article ne permettra pas le double emploi des praticiens du courtage immobilier en ce sens que, puisque c'est limitatif, on empêche... Et l'article est rédigé à la négative: ne peut exercer les activités suivantes: l'activité, bien sûr, "d'agent ou de courtier en assurance de dommages [...] l'activité de courtier ou de conseiller en valeurs mobilières." Ça, il n'y a aucun problème avec ça, mais j'aimerais bien vérifier la portée du deuxième paragraphe du second alinéa: "Le présent article n'a pas pour effet d'empêcher l'exercice de

l'activité prévue au quatrième alinéa de l'article 14 de la Loi sur les intermédiaires de marché."

M. Bouchard: Ça, c'est le courtier d'assurances générales qui ne peut pas faire des prêts hypothécaires.

Mme Robic: Il permet...

M. Boisclair: Mais, est-ce que la ministre serait d'accord avec moi que l'article 19 permet le double emploi?

Mme Robic: Non. Au contraire. On lui interdit le double emploi par l'article 19. Oui, on interdit le cumul de permis avec l'article 19. Dans la loi 134, on permet le cumul de permis. Ici, on l'interdit.

M. Boisclair: Là, j'essaie de me retrouver tout simplement dans mes notes, Mme la ministre.

Mme Robic: D'accord.

M. Boisclair: Je vous demande juste quelques instants, si c'est possible. Moi, j'aimerais vous lire une copie d'un avis que j'ai eu. Le double emploi ne devrait pas être permis. Par ailleurs, s'il n'y a aucune possibilité d'empêcher le double emploi à cause des chartes des droits et libertés, les pouvoirs réglementaires quant aux qualifications requises, quant aux activités qui ne sont pas permises, doivent être transférés du gouvernement à l'association à venir. Le double emploi des praticiens du courtage immobilier n'est pas dans le meilleur intérêt du public et du client. Le praticien qui doit présentement fidélité absolue aux intérêts de ses clients se retrouvera devoir également fidélité à tout autre employeur. Sans nécessairement entraîner de conflits d'intérêts directs, cette situation entraînerait certainement des conflits de priorités.

Mme Robic: M. le Président, je suis tout à fait contre le double emploi. Je suis tout à fait d'accord avec l'industrie. Ici, on ne parle pas de double emploi, cependant. On parle de cumul des permis en relation avec la loi 134 sur les intermédiaires de marché. D'accord? Ailleurs, on traite du double emploi. Cependant, les chartes des droits et libertés ne me permettent pas de défendre le double emploi. On peut tout simplement aller dans la négative en disant qu'on pourra, par règlement, déterminer ce qui n'est pas compatible avec l'exercice du courtage immobilier, mais on ne peut pas, à cause des chartes, aller dans le positif. D'ailleurs, je suis obligée d'amender la loi 134 dans ce sens. On m'a dit que c'est inconstitutionnel de l'avoir dans la forme positive, de dire nous allons défendre les activités. On doit dire qu'on va déterminer **quelles** sont les activités qui ne sont

pas...

M. Boisclair: De quelle façon le double emploi, concrètement, pourrait... Qu'est-ce que ça voudrait dire concrètement, double emploi?

Mme Robic: J'ai rencontré une jeune femme en fin de semaine. Elle cumulait trois postes. Elle était vendeuse dans une boutique spécialisée et elle m'a avoué candidement qu'elle était agent d'immeubles, puis agent de voyages. Alors, je lui ai dit: Est-ce que vous avez un emploi, quel est votre emploi à temps plein? Bien, elle a dit: Ça dépend des marchés. Ça, c'est un triple emploi. Elle pourrait être chauffeur de taxi et agent d'immeubles. Et je suis convaincue, comme l'industrie, qu'un agent d'immeubles doit être au service de ses clients sept jours par semaine et, je dirais, quinze heures par jour. Alors, je suis tout à fait d'accord avec l'industrie. Cependant, je ne peux pas régler ça à travers la loi. Il va falloir que les courtiers, s'ils sont sérieux quand ils me disent qu'ils croient que les agents doivent être à plein temps, emploient des gens à plein temps et que ce soit dans les conventions que les courtiers et les agents signent.

M. Boisclair: Donc, justement pour éviter le double emploi, il n'y aurait pas lieu de le déterminer peut-être par règlement?

Mme Robic: Oui. C'est ça. C'est ce qu'on fait plus loin. Ça, c'est le cumul des permis.

M. Boisclair: Oui.

Mme Robic: Ce n'est pas le double emploi, là. On traite...

M. Boisclair: Bien, "en outre des activités qui lui sont interdites..."

M. Bouchard: 153. 2°.

M. Boisclair: C'est ça. C'est justement où j'en étais, 153. 2°. Parfait.

Le Président (M. Lemieux): Adopté?

M. Boisclair: Un instant. Ce que vous me dites, vous, c'est qu'en définissant un certain nombre de champs bien particuliers et d'autres par règlement vous évitez donc le double emploi.

Mme Robic: C'est ça.

M. Boisclair: O. K. Alors, adopté.

Le Président (M. Lemieux): J'appelle l'article 20.

M. Boisclair: Sur l'article 20, j'ai des choses

à dire aussi. D'une part, j'aimerais demander à la ministre si "une personne ou un organisme ayant le pouvoir de contraindre à leur communication, les renseignements personnels" ce n'est pas un peu trop général. Dans le fond, c'est très vaste, "ayant le pouvoir de contraindre à leur communication". Qui sont les personnes qui ont "le pouvoir de contraindre à leur communication"? Est-ce que ça pourrait, par exemple, être un gérant de district, être un patron, être un...

Le Président (M. Lemieux): M. l'inspecteur général des institutions financières.

M. Bouchard: Bien, on peut penser, tout de suite en commençant, au tribunal. C'est des choses comme celles-là. C'est des autorités comme celles-là, celles qui, en vertu de la loi, ont un pouvoir comme tel et non pas des autorités à l'interne.

M. Boisclair: Oui. C'est vous qui êtes l'expert. Vous me dites que d'aucune façon les personnes qui ont le pouvoir de contraindre à la communication ne peuvent être un employeur ou un gérant de district. C'est vraiment réservé à des gens qui auraient un pouvoir en vertu d'une loi quelconque.

M. Bouchard: Le pouvoir de contraindre, c'est...

M. Boisclair: Est-ce qu'on ne pourrait pas dire qu'un patron a le pouvoir de contraindre? Mais, malgré votre interprétation, moi, j'ai reçu des représentations à l'effet qu'il y a une crainte de ce côté-là. Des gens qui, ayant le pouvoir de contraindre, si ce sont des gens qui ont un pouvoir en fonction d'un certain nombre de lois ou, disons, des personnes ou organismes ayant été habilités à le faire par une loi ou par... Parce que, si on le lit tout simplement au sens très strict, si on en a une interprétation très stricte, on pourrait faire référence, par exemple, à un gérant de district, on pourrait faire référence à un patron, tout simplement.

Mme Robic: On comprend qui, par ça? Dans le fond, on peut penser... Est-ce qu'on ne parle pas ici du client...

M. Boisclair: Oui.

Mme Robic:... qui donne son autorisation pour que des renseignements soient transmis à une tierce personne et cette personne-là le fait? "Cette autorisation indique à qui ces renseignements sont divulgués et à quelle fin, dans les conditions prévues par règlement du gouvernement".

M. Boisclair: Est-ce que ça vous donne, Mme la ministre, le goût d'aller faire, tout

comme moi, votre cours de droit?

Mme Robic: Mon quoi?

M. Boisclair: Votre cours de droit.

Mme Robic: Ha, ha, ha! Ah non! Quel article?

Une voix: L'article 25.

Mme Robic: Avez-vous l'article 25 de la Loi sur les intermédiaires de marché?

M. Boisclair: Peu importe, là. Peu importe ce qu'on a mis dans la loi 134, je vous pose la question: Qui sont les gens qui ont le pouvoir de contraindre?

Mme Robic: Oui. Moi, j'ai l'impression qu'à ce point-ci, c'est les clients qui ont le pouvoir de contraindre: le client avec qui il transige a le pouvoir de contraindre et, s'il est pour donner de l'information à ce niveau-là, le client doit lui donner la permission de passer cette information-là, sauf si c'est un organisme habilité par la loi à demander des renseignements au-delà de...

M. Boisclair: Mais ce n'est pas...

Mme Robic: O.K.

M. Boisclair: Moi, je suis convaincu que cet article-là n'est pas limitatif et qu'il peut très bien inclure d'autres personnes qui ne sont pas celles que vous m'avez mentionnées.

Mme Robic: À chaque cas, avec l'autorisation de la personne concernée.

M. Boisclair: Qui a le pouvoir? Est-ce qu'un patron a un pouvoir de contraindre? Est-ce qu'un gérant de district, par exemple, a un pouvoir de contraindre? Qu'on me dise non, qu'on me le prouve. Je vous pose la question, là.

Mme Robic: Non, non.

Une voix: C'est un pouvoir prévu par la loi.

M. Boisclair: Pourquoi on ne le dit pas, là? Il semble y avoir des avis divergents. Moi, si tout le monde me dit qu'il n'y a pas de problème, là...
(20 h 45)

M. Bouchard: Il n'y a pas d'avis divergents. Lorsqu'on dit qu'on a un pouvoir de contraindre, c'est la loi qui dit ça. "Une personne ou un organisme." Un juge de la Cour supérieure qui émet une ordonnance, c'est une personne qui le fait. Alors, c'est la personne qui le fait. Une commission d'enquête a le pouvoir de contraindre. Dans la loi même, la Loi sur les commissions

d'enquête, c'est marqué en toutes lettres à un moment donné qu'on a le pouvoir de contraindre toute personne à déposer. C'est comme ça que la loi parle. On va dire contraindre par qui, par quoi? C'est sûr que c'est en vertu de la loi, le pouvoir de contraindre.

Le Président (M. Lemieux): À titre d'exemple, si vous regardez votre règlement, la Loi sur l'Assemblée nationale, à l'article 51, "l'Assemblée ou une commission peut assigner et contraindre toute personne à comparaître".

M. Boisclair: Oui, je comprends très bien ça.

Mme Robic: Non, ce n'est pas ça qu'il veut dire, lui.

M. Boisclair: Je comprends très bien ça, là. Je comprends très bien que les tribunaux, qu'une commission parlementaire, qu'un juge et ainsi de suite... Mais ce que je vous demande, c'est le pouvoir de contraindre, est-ce qu'il est limitatif aux gens dont on a parlé?

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Est-ce que le pouvoir de contraindre, par exemple, pourrait être celui d'un gérant de district ou d'un patron ou d'un courtier ou...

Mme Robic: Non.

M. Boisclair: Bon, je veux tout simplement avoir cette assurance-là.

Mme Robic: Non. C'est la personne à qui appartient des renseignements qui pourrait permettre par écrit qu'on passe ces renseignements-là à une tierce personne, ou des gens qui sont habilités, et non pas le directeur ou le président de la compagnie qui voudrait passer des règlements. **Non.**

M. Boisclair: Alors, si on m'en donne l'assurance et la garantie, moi, je suis d'accord avec ça.

Mme Robic: On se comprend bien, là, tout le monde? Parce que je suis en train de faire la loi, là, moi.

M. Boisclair: Alors, on est d'accord pour dire que, d'aucune façon, il ne peut être un patron et un gérant. Bon, une deuxième chose sur l'article 20; lorsqu'on parle de renseignements personnels, on fait, bien sûr, référence à des renseignements nominatifs au sens de la loi sur l'accès à l'information, là, le nom, l'adresse, des chose semblables. Est-ce qu'il ne serait pas pertinent d'ajouter "confidentiels" dans le cas

d'une entreprise"?

Mme Robic: D'une entreprise?

M. Boisclair: C'est ça.

Mme Robic: Oui, personnels à l'entreprise? Non, ce n'est pas...

M. Boisclair: Personnels, mais lorsqu'on parle de renseignements...

Mme Robic: Non, mais si ce n'est pas sous-entendu que ce sont des renseignements personnels...

M. Boisclair: Les renseignements personnels, à ma compréhension...

Mme Robic: Personnels d'une personne ou d'une entreprise, non?

M. Boisclair:... font référence à des renseignements nominatifs au sens de la Loi sur l'accès...

M. Bouchard: Alors, pour une compagnie, c'est quoi les renseignements nominatifs?

Mme Robic: Oui?

M. Boisclair: Les renseignements confidentiels?

M. Bouchard: C'est quoi? Bien non, il n'y en a pas. L'équivalent de renseignements personnels...

M. Boisclair: Ça peut être la structure de la propriété. Écoutez, ça peut être bien d'autres choses, des secrets industriels, ainsi de suite, là.

Une voix: Le chiffre d'affaires.

M. Boisclair: C'est ça, effectivement, un chiffre d'affaires.

Mme Robic: Oui, alors, il faut que ce soit divulgué. Ça, ce n'est pas caché, on le met en vente. Alors les états financiers, si on met un fonds de commerce...

M. Boisclair: Bien oui, c'est ça, mais qu'un courtier ou un agent recueille à l'occasion de l'exercice de ses activités..."

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair:... tout à fait d'accord, "ne peuvent être divulgués".

Mme Robic: C'est les raisons pour lesquelles

ils vendent qu'il ne faut pas divulguer, mais il faut décrire l'entreprise qu'on veut vendre.

M. Boisclair: Oui.

Mme Robic: Si on veut vendre un fonds de commerce, ses états financiers, ça ne peut pas être confidentiel.

M. Boisclair: Non. Mais c'est ça.

Mme Robic: Mais s'il vend parce que...

M. Boisclair: Le courtier les tient confidentiels.

Mme Robic: Non, il faut qu'il montre ça à ses clients.

M. Boisclair: Oui, il les montre à ses clients, c'est sûr, mais il n'a pas à les montrer aux autres personnes de la boîte.

Mme Robic: Ah bien non! Bien oui, vous mettez un fonds de commerce en vente, il faut tout de même que vous partagiez cette information-là avec d'autres agents de votre boîte ou d'autres boîtes si vous voulez trouver des clients pour l'acheter. Il faut que vous mentionniez les revenus, il faut donner les informations requises pour que quelqu'un puisse porter un jugement sur la pertinence de la transaction.

M. Boisclair: Oui, tout à fait d'accord, sauf que les personnes à qui elles seront transmises, le client, devra l'autoriser.

Mme Robic: Il l'autorise quand il lui donne le mandat.

M. Boisclair: Oui, mais il y a cependant peut-être intérêt à ce que ces renseignements-là ne soient pas divulgués à n'importe qui et peut-être que le client à intérêt à ce que ses... Je comprends très bien qu'il le met sur le marché et, bien sûr, qu'il cherche à trouver preneur, mais peut-être qu'il n'a pas intérêt à mettre ça dans les mains de n'importe qui. Le consommateur peut cependant se garder un contrôle à savoir à qui ces informations-là vont être divulguées.

Mme Robic: Ça, c'est sur un mandat, et il peut ajouter ce qu'il veut sur son mandat, il peut mettre les conditions qu'il veut sur le mandat en disant: Bien, je vous donne un mandat exclusif et, s'il y a des personnes qui pourraient être intéressées, il faudrait que vous obteniez ma permission pour donner toute cette information à un acheteur potentiel. Mais ce serait très rare qu'on pourrait faire une affaire pareille. Il faut tout de même avoir de quoi vendre. On ne peut pas dire: J'ai quelque chose à vendre, j'ai un

magasin du coin à vendre, mais je ne peux pas vous dire s'il fait des profits ou s'il fait des pertes. Ça ne peut pas être secret, ça.

M. Boisclair: L'Inspecteur général a le goût de parler.

Mme Robic: Oui? Comme vous voulez.

M. Boisclair: Je ne sais pas.

M. Bouchard: Je n'ai jamais dit ça, moi...

M. Boisclair: Non? Je disais tout simplement...

M. Bouchard: ...mais je suis prêt à le faire, par exemple.

M. Boisclair: Allez donc.

Mme Robic: Ne me contredisez pas.

M. Bouchard: C'est que renseignements confidentiels, dans le cas d'une compagnie, ça ne s'appelle pas comme ça. C'est plus compliqué que ça, en vertu de la loi sur l'accès. Je comprends votre idée, mais il va falloir l'adapter très bien parce que, pour un organisme ou pour une compagnie ou pour une corporation, ça s'appelle renseignement industriel, financier, commercial et scientifique de nature confidentielle fourni par un tiers.

M. Boisclair: Voilà.

M. Bouchard: C'est ça que ça veut dire.

Mme Robic: Non, non. On ne vend pas de compagnies, mesdames et messieurs, on vend des immeubles, puis des fonds de commerce. On ne vend pas de compagnies, nous autres. On ne vend pas CIL, nous autres, ou Bell Canada.

M. Bouchard: Non. Ce n'est pas ça. On parle de renseignements confidentiels pour une compagnie. J'explique ce que c'est en vertu de la loi sur l'accès.

M. Boisclair: Pour ce genre de renseignement, tel que défini comme vous venez de le faire, dans la loi sur l'accès, la circulation devrait-elle être contrainte?

M. Bouchard: Ici, dans la Loi sur le courtage immobilier, est-ce qu'on a besoin de couvrir le renseignement industriel? Non. Ce n'est pas ça qui fait l'objet de la vente. Je vends des immeubles commerciaux ou des fonds de commerce. Tout ce qui concerne le fonds de commerce doit être connu, sinon, on ne pourra pas le vendre. Donc, les renseignements financiers, le "goodwill", l'achalandage, ainsi de suite, vont

faire l'objet des renseignements qui seront donnés. Donc, ils font l'objet, nécessairement, de distribution, ils peuvent aller sur la MLS, puis tout le monde va avoir accès à ça, nécessairement; sinon, ils ne le vendront pas.

M. Boisclair: Écoutez, vous le savez, puis M. Jolicoeur a sans doute reçu des représentations quant à cet article.

Mme Robic: De qui?

M. Boisclair: C'est toujours notre M. Loiseau. Lui, il nous suggérerait de dire: Il faudrait spécifier qu'il s'agit d'une personne ou d'un organisme prévu à la loi sur l'accès à l'information.

Mme Robic: Oui, mais si M. Loiseau veut avoir des mandats dans sa poche d'en arrière, c'est justement ce que je ne veux pas.

M. Boisclair: Ah! ça, je le comprends très bien!

Mme Robic: Je m'excuse, là, mais, si on me donne un fonds de commerce à vendre, comme agent, je vais dire au vendeur: J'ai besoin de cette information-là, puis j'ai besoin de la passer à d'autres, parce que, sans ça, je ne pourrai pas vendre votre fonds de commerce. Mais la raison pourquoi vous vendez votre fonds de commerce, ça, c'est personnel, puis ça, je n'ai pas le droit de le dire si je n'ai pas la permission. Si le vendeur veut vendre parce qu'il a une raison personnelle qui pourrait endommager la vente ou faire en sorte que le prix serait moins intéressant parce que c'est une vente rapide, parce qu'il faut qu'il parte du pays ou d'autres raisons... Ça, ça peut affecter le prix de vente, puis ça, c'est personnel et ça, ça ne doit pas être divulgué dans la vente. Mais le restant, je ne vois pas...

M. Boisclair: Il y avait un commentaire aussi, Mme la ministre, de la Chambre d'immeubles: "Nous ne pouvons que nous réjouir du fait que la loi soumette les courtiers ou agents à la confidentialité des renseignements personnels recueillis à l'occasion de l'exercice de leurs activités. Toutefois, nous déplorons l'absence de sanction lors d'une dérogation à ce principe, rendant ce dernier presque illusoire."

Mme Robic: Oui, mais ça...

M. Boisclair: Ce qui me semble plutôt surprenant parce que ma compréhension des choses, c'est qu'il y a des dispositions...

M. Bouchard: Il y en a une sanction.

M. Boisclair: C'est ça. Il y a des disposi-

tions prévues à la loi.

M. Bouchard: C'est de la discipline. C'est le comité de déontologie.

M. Boisclair: Des dispositions pénales qui sont prévues à la loi.

Mme Robic: Tout est là. Oui, c'est ça.

M. Boisclair: C'est ça que je ne comprenais plus. C'est la Chambre des notaires qui dit ça, ce n'est pas le député de Gouin.

Mme Robic: Eux autres aussi font des erreurs.

M. Boisclair: C'est ça. Je voulais juste... Alors, cette autorisation indique à qui ces renseignements sont divulgués et à quelle fin. Lorsque vous faites référence aux "conditions prévues par règlement du gouvernement", vous faites, bien sûr, référence au...

Mme Robic: On est où, là?

M. Boisclair: Au deuxième alinéa.

Mme Robic: On est à l'article 20, deuxième alinéa.

M. Boisclair: Oui. "Les conditions prévues par règlement du gouvernement", vous pensez à quoi, par exemple? Parce qu'il y a une autorisation signée de la personne pour transmettre ces renseignements qui seront divulgués.

M. Bouchard: C'est le même principe, M. le député, qu'on a dans la Loi sur les intermédiaires de marché, dans la loi sur les caisses d'épargne et dans la loi sur... Tous ces renseignements-là vont faire l'objet de règlements. On est en train de concevoir comment ça se fait. Ce n'est pas facile.

M. Boisclair: C'est sûr.

M. Bouchard: Comment va se faire la distribution, quels sont les renseignements strictement confidentiels, comment ça doit se faire, tout ça. Dans toutes ces lois-là, il va falloir le faire. On est en train de concocter ça.

M. Boisclair: Vous savez qu'il y a un problème. Je vous en ai déjà parlé, M. Bouchard, il y a un problème de fond dans toutes ces lois - la loi 134, peut-être moins - concernant les directives de l'Europe de 1992 où, bien sûr, on va exiger des législations dites équivalentes ou, à tout le moins, qui assurent la même protection. Vous savez très bien que par un genre d'extension les principes de la loi sur l'accès qu'on a privilégiés en Amérique du Nord

pour le secteur privé font plutôt référence à des pouvoirs qui sont délégués à des organismes d'autoréglementation comparativement à ce qui se passe, à l'heure actuelle, en Europe où il y a des législations très claires quant aux principes de la protection des renseignements personnels qui s'appliquent à des organismes privés. Contrairement au lobby américain qui est très clair à cet effet, les directives de l'Europe sont plutôt à l'effet que, justement, pour transmettre ces renseignements personnels, il va falloir s'assurer d'une protection équivalente, ce qui signifiera donc non seulement par des organismes d'autoréglementation, mais aussi que le législateur aura lui-même définie.

M. Bouchard: C'est très vrai. D'ailleurs, c'est la raison pour laquelle, je crois, c'est au printemps ou à l'été, à l'automne, au plus tard, que le gouvernement doit...

M. Boisclair: Oui, mais c'est parce que je fais référence - je vous dis ça, comme ça, au passage - à la loi 112 qui a été adoptée et tout ça. Il y a un problème très clair, entre autres pour La Laurentienne, qui va se poser à cause de ce qu'ils ont... Je dis juste ça.

Mme Robic: Mais on travaille sur l'harmonisation et on est très conscients de ce qui se passe à travers le monde. On regarde ça et on tente de s'harmoniser sans s'uniformiser, mais on est très conscients de ce qui se passe et on essaie justement de s'assurer qu'on va être compatibles.

M. Boisclair: Je voulais juste faire cette mise en garde parce que ça s'en vient plus vite qu'on le pense. Alors, adopté, l'article 20.

Mme Robic: O.K.

M. Boisclair: À moins, là...

Mme Robic: Non, non, c'est parce qu'avant de sauter à l'autre chapitre, M. le Président, j'aimerais retourner en arrière, à l'article 1 que nous avons suspendu, et nous allons pouvoir libérer plusieurs articles.

M. Boisclair: Oui, j'aimerais bien aller chercher mon avis juridique.

Le Président (M. Lemieux): Est-ce que l'article 20 est adopté?

M. Boisclair: Oui, l'article 20 est adopté.

Le Président (M. Lemieux): J'aurais peut-être une précision, à l'article 20, à demander à l'Inspecteur général des institutions financières.

M. Boisclair: Pendant que vous demandez

ça, est-ce que je pourrais aller chercher mon avis juridique?

Le Président (M. Lemieux): Oui. M. l'Inspecteur général des institutions financières, à l'article 20, est-ce qu'il n'y aurait pas lieu d'ajouter "sauf s'ils sont requis par une personne ou un organisme ayant le pouvoir de contrainte en vertu d'une loi"?

M. Bouchard: Bien, c'est ce qu'on pensait, tantôt, en vertu de la loi.

Le Président (M. Lemieux): C'est ce que vous pensiez, en vertu de la loi.

M. Bouchard: De façon générale.

Le Président (M. Lemieux): Oui, parce qu'il n'est pas défini, ce pouvoir de contrainte. Il me semble que ce serait...

M. Bouchard: Le seul problème qu'on a, c'est que, si on fait ça...

Le Président (M. Lemieux): À moins qu'il soit défini par la jurisprudence.

M. Bouchard: Non. Le seul problème qu'on a, ce pourquoi je ne l'ai pas proposé à la ministre, c'est parce que j'hésite sur un point.

Le Président (M. Lemieux): Oui.

M. Bouchard: C'est que, si on le fait, là...

Le Président (M. Lemieux): Oui.

M. Bouchard:... on ne l'a pas fait dans la loi 134; la loi 134 est rédigée exactement de la même façon. J'ai un problème d'interprétation dans deux lois dans l'espace d'un an. Alors, comment le tribunal va-t-il interpréter 134? C'est très grave.

Le Président (M. Lemieux): Il ne pourra pas l'interpréter. Si vous ajoutez ici "en vertu d'une loi", vous ne donnez pas les indications au tribunal?

M. Bouchard: Il va l'interpréter en pire. Ça va être pire.

Le Président (M. Lemieux): A contrario.

M. Bouchard: Bien oui.

Le Président (M. Lemieux): O. K. Moi, je voulais le soulever. Si vous y avez déjà pensé aussi à ajouter cet amendement-là...

M. Bouchard: Si on le faisait, il faudrait que, dans l'amendement que Mme Robic dépose

pour la loi 134, en même temps on remodifie celui-ci. Enfin, c'est à l'inverse.

Le Président (M. Lemieux): Non, je voulais seulement attirer votre attention là-dessus. O. K. Alors, on va considérer que l'article 20 est adopté.

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. Lemieux): Nous allons suspendre pour quelques minutes.

Mme Robic: Alors, là, on va suspendre pour quelques minutes.

(Suspension de la séance à 20 h 59)

(Reprise à 21 h 1)

Mme Robic: M. le Président, avant de suspendre, il y a eu toute une discussion sur la pertinence de changer la loi pour ne plus permettre à un courtier de travailler pour un courtier. Aujourd'hui, un courtier peut travailler pour un courtier. Il y a eu des représentations de faites pour conserver cette possibilité pour un courtier de travailler pour un courtier. Je pense qu'il y a plusieurs personnes qui ont parlé au député de Gouin; elles l'ont même convaincu du bien-fondé de conserver ce droit-là.

Quand on a préparé ce projet de loi, on ne l'a pas fait sur le coin d'une table; on l'a fait après de nombreuses consultations, des réflexions. C'est parti d'un désir de la ministre d'avoir une loi la plus claire possible - les avocats se sont chargés de créer des ambiguïtés peut-être, des zones grises comme le député dit - et d'être très logique dans cette loi-là. Comment peut-on expliquer qu'il y a des courtiers qui travaillent pour des courtiers quand l'acte de courtier est très bien défini dans la loi? Un courtier qui travaille pour un courtier, il ne peut pas faire d'actes de courtier. Il n'y a qu'un courtier qui qualifie une entreprise, tout le monde travaille pour ce courtier-là. Les gens qui travaillent pour ce courtier-là, c'est des agents. Quand vous avez des courtiers qui travaillent pour des courtiers, on avait déterminé que ça portait à confusion. Alors, plus j'ai le temps d'y réfléchir, parce que j'ai cru moi-même qu'on était peut-être allé trop loin... Les gens m'ont dit: Écoutez, c'est une façon d'encourager les gens à se former et à être mieux qualifiés pour servir le consommateur. Mais, d'un autre côté, il y a d'autres façons de s'assurer de la formation de nos agents. Pourquoi appeler courtier quelqu'un qui fait des actes d'agent?

Alors, je conserve ma logique mais je reconnais cependant... Je suis l'une de celles qui trouvent que des lois rétroactives, ce n'est certainement pas à désirer, si même c'est

acceptable. Ce n'est même pas acceptable, M. le Président, dans mon livre à moi. Je ne devrais peut-être pas dire ça, quand même.

M. Boisclair: Il y en a quelques-unes qui vont être adoptées à cette session-ci.

Mme Robic: Je retire mes paroles, M. le Président.

M. Boisclair: Vous direz ça au ministre de la Sécurité publique.

Mme Robic: Je vais dire que je n'aime pas ça.

M. Boisclair: La loi 144.

Mme Robic: Je n'aime pas ça. Je suis allée trop loin, j'ai l'impression que vous allez vous en servir.

M. le Président, voici ce que j'ai décidé. C'est que, pour les courtiers qui sont courtiers aujourd'hui et qui travaillent pour des courtiers, à ce qu'on me dit, on a dans la loi des articles qui nous permettent...

M. Boisclair: 153.

Mme Robic:... de mettre en place une clause grand-père. Ils pourront continuer de s'appeler des courtiers.

M. Boisclair: 153.

Mme Robic: D'accord? Les courtiers qui, après l'entrée en vigueur de cette loi... Et, là, pour ceux qui nous écoutent dans le fond de la salle, c'est important que vous le compreniez, l'entrée en vigueur de cette loi va se faire en deux étapes. Il y a des articles qui vont entrer en vigueur à l'adoption de cette loi-là, entre autres, l'article qui crée le premier conseil d'administration. Donc, cet article-là entrera en vigueur à l'adoption du projet de loi. Donc, il n'est pas question que, pendant un an de temps, on ait la course. Donc, ceux qui sont des courtiers à l'entrée en vigueur de cet article de la loi conserveront le droit de porter le titre de courtier. À partir de l'adoption de la loi, pour tous les courtiers qui travaillent pour eux-mêmes, comme courtiers, et qui décideraient à un moment donné d'aller travailler pour un autre courtier, on suspendrait leur permis de courtier pour la durée de leur emploi par un autre courtier. S'ils voulaient reprendre leur permis de courtier pour agir comme courtier à l'intérieur des cinq ans de leur retour, ils pourraient ravoir leur permis de courtier sans avoir à passer d'examen.

M. Boisclair: C'est bien. Moi, je pense que c'est ce genre d'amendement.. Il reste à voir le

libellé et à quel moment on viendrait le...

M. Bouchard: Ça, c'est l'article 179. 1.

M. Boisclair: 179.

M. Bouchard: On va rajouter un article, il faut rajouter un article.

Mme Robic: Mais, là, on n'ira pas à l'article 179 tout de suite. Je vous ai fait connaître ma...

M. Boisclair: Dans le sens où la ministre me l'explique, moi, je conviendrais parfaitement de ça.

Mme Robic: Vous êtes d'accord avec ça?

M. Boisclair: Oui.

Mme Robic: O. K. Alors, on peut revenir à l'article 1.

Le Président (M. Lemieux): Est-ce que l'article 1 est adopté?

Articles en suspens

M. Boisclair: L'article 1, c'est dommage. Je me confonds en excuses, mais j'aurais bien aimé mettre la main sur l'avis juridique de la Commission des valeurs mobilières. Je monterais rapidement à mon bureau. Mais il était très clair, dans le cas de M. Loiseau qui est courtier d'entreprise, dans le fond, il y avait une lettre très claire du service juridique de la Commission des valeurs mobilières comme quoi il n'était pas soumis à la réglementation de la Loi sur les valeurs mobilières.

Mme Robic: Savez-vous de quelle...

Une voix: Je ne suis pas au courant de ça.

M. Boisclair: Et ce qu'il me proposait comme modification, peut-être que je pourrais vous le rappeler; d'ailleurs, il a dû en discuter avec M. Jolicoeur. J'ai une copie de la lettre qu'il lui a adressée où il y a les modifications article par article.

Mme Robic: Ça, c'est Loresco.

M. Boisclair: Oui, c'est ça.

Mme Robic: On parle toujours de Loresco?

M. Boisclair: Oui. Mon mémoire demande que la zone grise de la vente d'entreprises incorporées en vertu de l'article 3. 2° de la loi de la Commission des valeurs mobilières soit spécifiquement couverte par cet article, donc l'article 1. À l'article 3. 2° de la Loi sur les valeurs

mobilères, on fait référence...

Mme Robic: Alors, M. le Président...

M. Boisclair:... à ceci: "les titres émis par une société fermée pourvu que leur émission ne soit pas faite à l'encontre de ses documents constitutifs, sauf le cas visé à l'article 114 où une société fermée possède une participation dans une société dont les titres sont négociés sur un marché organisé;" Et, il me rajoutait la note: "En Ontario, ils ont la Securities Commission tout comme nous avons la CVMQ, ce qui n'empêche pas leur loi de l'immeuble de s'intituler The Real Estate and Business Brokerage Act." Parce que, effectivement, dans le cas de M. Loiseau et de ce qu'il fait, c'est du "business brokerage".

Mme Robic: Mais écoutez...

M. Boisclair: Si vous me dites qu'il n'y a pas de problème, moi...

Mme Robic: Non, mais...

Le Président (M. Lemieux): L'article 1 est-il adopté?

Mme Robic: On a tellement vérifié, là. On ouvrirait plus grand que ça et on s'est fait aviser...

M. Boisclair: Est-ce qu'une...

Mme Robic:... on a eu un avis de la Commission disant: Faites attention parce que vous ouvrez et puis on va pouvoir vendre des mines tout à l'heure. Bon, ce n'est sûrement pas ça qu'on recherche. Alors...

M. Boisclair: Une compagnie n'est donc pas un fonds de commerce.

Mme Robic: Oui. Oui, c'est pour ça qu'on limite, là. Ah, M. le Président...

Le Président (M. Lemieux): On me dit qu'il y a un amendement à l'article 1.

Mme Robic: On a un amendement à l'article 1.

Le Président (M. Lemieux): Nous n'avons reçu aucun amendement, nous, ici à l'article 1.

Mme Robic: C'est juste, M. le Président. Alors, à la sixième ligne...

Le Président (M. Lemieux): Non, il n'a pas été déposé.

Mme Robic: L'avez-vous, là?

Le Président (M. Lemieux): Non, aucun amendement. L'amendement n'a pas été déposé. On ne l'a pas entre nos mains.

Mme Robic: C'est parce qu'on a suspendu l'article 1, tout à l'heure, M. le Président, avant qu'on ait pu apporter l'amendement.

Le Président (M. Lemieux): Ça va. Alors, maintenant, l'amendement à l'article 1.

Mme Robic: À la sixième ligne...

Le Président (M. Lemieux): Puis-je avoir une autre copie? Merci. Alors, on vous écoute, Mme (a ministre, relativement à l'amendement à l'article 1.

Mme Robic: À la sixième ligne, M. le Président, remplacer les mots "la vente en bloc d'un fonds de commerce" par les mots "l'achat ou la vente en bloc d'un fonds de commerce, la promesse d'achat ou de vente en bloc d'un fonds de commerce ainsi que l'achat ou la vente d'une telle promesse." On trouvait qu'on parlait seulement de la vente et c'était limitatif. Il fallait inclure toutes les possibilités comme vendeur ayant un mandat d'acheter ou de vendre.

Le Président (M. Lemieux): Alors, est-ce que l'amendement à l'article 1 est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Est-ce que l'article 1 tel qu'amendé, est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté.

M. Boisclair: M. le Président...

Le Président (M. Lemieux): Oui.

M. Boisclair:... j'ai demandé à mon chercheur d'aller voir s'il n'y a pas moyen de trouver l'avis juridique de la Commission; on peut s'entendre, si jamais il y a quelque chose, pour qu'on puisse y revenir?

Mme Robic: Oui, oui.

Le Président (M. Lemieux): L'amendement à l'article 1 est adopté.

M. Boisclair: L'amendement est adopté, pas de problème.

Le Président (M. Lemieux): Et l'article 1 tel qu'amendé est-il adopté?

Mme Robic: Vous voulez qu'on suspende?

M. Boisclair: On peut le laisser juste comme ça pour le moment. Dans la mesure où je trouve mon avis juridique.

Le Président (M. Lemieux): L'amendement est adopté. Nous suspendons de nouveau l'article 1.

Mme Robic: Alors, quels autres articles avons-nous suspendus, qui étaient...

Le Président (M. Lemieux): Nous avons suspendu les articles 16 et 18, je crois, 7, 8, 12, 14, 16 et 18.

Mme Robic: 12.

Le Président (M. Lemieux): Il y a 7 et 8 aussi, Mme la ministre.

Mme Robic: 7 et 8.

Le Président (M. Lemieux): Qui étaient suspendus. 7, 8, 12...

Mme Robic: Alors, là, on avait un amendement à l'article 7, M. le Président, mais, là, on n'a plus besoin d'amender l'article 7 pour les courtiers. Mais on a un amendement, là. On ajoute un article.

M. Boisclair: L'article 7. 1 que vous voulez ajouter.

Le Président (M. Lemieux): L'article 7. 1. Une autre copie, s'il vous plaît.

Mme Robic: L'article 7. 1, M. Jolicoeur. Merci. Alors, l'article 7. 1 M. le Président se lirait comme suit. "La faillite de la personne physique visée à l'article 7 la rend inhabile à représenter une société ou une personne morale tant qu'elle n'est pas libérée."

Le Président (M. Lemieux): Alors, c'est l'introduction d'un nouvel article après l'article 7. L'article 7. 1 est-il adopté?

M. Boisclair: Dans le cas d'une faillite d'une personne physique, il va falloir qu'immédiatement elle soit remplacée par une autre personne physique qui sera un courtier désigné.

Mme Robic: On a une...

M. Boisclair: Est-ce qu'il y a une procédure?

Mme Robic: On a un temps...

M. Boisclair: Est-ce qu'il y a un délai?

Mme Robic: On leur donne un délai pour

trouver quelqu'un.

M. Boisclair: C'est ça. Ces délais-là, moi, j'ai déjà...

Mme Robic: Oui. C'est 60 jours.

Le Président (M. Lemieux): J'aimerais attirer votre attention; l'article 7 a été suspendu, 7 est suspendu comme article.

M. Boisclair: Ce délai-là, on le retrouve où déjà? Ah, c'est l'article 8.

Mme Robic: Il faut protéger les agents.

M. Boisclair: Non. Ça, je le comprends très bien. Bien sûr, parce que c'est clair, s'il fait défaut de se conformer aux dispositions de l'article 7. O. K.

Le Président (M. Lemieux): Alors, le nouvel article 7. 1 est adopté?

M. Boisclair: Elle n'est plus qualifiable; donc, il y a 60 jours, parfait.

Le Président (M. Lemieux): Est-ce que le nouvel article 7. 1 est adopté?

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Est-ce que l'article 7 est adopté?

M. Boisclair: Adopté.
(21 h 15)

Le Président (M. Lemieux): Puisque l'article 7 est adopté, est-ce que l'article 8 est adopté?

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. Lemieux): L'article 8 est adopté. Alors, les articles 7, 7. 1 et 8 sont adoptés. Nous passons maintenant à l'article 21.

Mme Robic: Non, à l'article 12, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): Il y a toujours les articles 12, 16 et 18. Voulez-vous revenir à l'article 12 immédiatement?

Mme Robic: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): L'article 12.

Mme Robic: À l'article 12, M. le Président, on a fait un seul amendement au deuxième alinéa, où on a mis "groupe de 30 agents" plutôt que "groupe de 25 agents". Ça, ça a été adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'amendement a

été adopté.

Mme Robic: O. K.

Le Président (M. Lemieux): L'article 12, tel qu'amendé, n'a pas été adopté.

Mme Robic: Non.

M. Boisclair: Sur l'article 12, "travaillant au sein d'une même place d'affaires", au niveau de l'interprétation, ça ne pose pas de problème? "Travaillant au sein d'une même place d'affaires", là?

Le Président (M. Lemieux): Ça va. L'article 12, tel qu'amendé, est-il adopté?

M. Boisclair: Adopté, sur les conseils de M. Jolicoeur.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Maintenant nous passons à l'article 14.

Mme Robic: Alors, l'article 14. L'article 13 est adopté. On a suspendu l'article 14. Est-ce qu'on est prêts à passer à l'article 14? On n'est pas prêts, M. le Président, on l'a...

Le Président (M. Lemieux): Les articles 14 et 16, on n'est pas prêts?

Mme Robic: Les articles 14 et 16, on n'est pas prêts, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): L'article 18, nous ne sommes pas prêts?

Mme Robic: L'article 18, on n'est pas prêts.

M. Boisclair: L'article 18 non plus.

Le Président (M. Lemieux): Alors, passons...

Mme Robic: Les articles 16 et 18, on est prêts? On va trop vite, là.

Le Président (M. Lemieux): On revient. L'article 14, nous ne sommes pas prêts; les articles 16 et 18, nous sommes prêts.

Mme Robic: Alors, l'article 16. O. K.

Le Président (M. Lemieux): Je n'ai pas les papillons. Je ne sais pas si c'est filtré.

Mme Robic: Non, non. Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lemieux): Bâche, qu'on nous donne les papillons!

Mme Robic: Écoutez, on était comme ça. O. K. C'est vrai, M. le Président, on a fait du va-

et-vient. C'est un peu difficile.

M. le Président, à l'article 16, nous avons un amendement: À la première ligne du premier alinéa, remplacer les mots "au service d'un" par les mots "à l'emploi ou autorisé à agir pour un".

M. Boisclair: Ça, c'est le libellé de l'ancienne loi.

Mme Robic: Oui. À la troisième ligne du deuxième alinéa, remplacer les mots "au service d'un" par les mots "à l'emploi ou autorisé à agir pour un".

Le Président (M. Lemieux): Voilà le sens de l'amendement à l'article 16. Alors, il se lit comme suit: À la première ligne du premier alinéa, remplacer les mots "au service d'un" par les mots "à l'emploi ou autorisé à agir pour un". À la troisième ligne du deuxième alinéa, remplacer les mots "au service d'un" par les mots "à l'emploi ou autorisé à agir pour un". Est-ce que l'amendement à l'article 16 est adopté?

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Est-ce que l'article 16, tel qu'amendé, est adopté?

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. L'article 16 n'est donc plus suspendu, étant adopté tel qu'amendé. Nous passons maintenant à l'article 18.

Mme Robic: À l'article 18, M. le Président, nous avons un amendement qui se lit comme suit: À la première ligne et deuxième ligne, remplacer les mots "au service de plusieurs courtiers" par les mots "à l'emploi ou autorisé à agir pour plus d'un courtier".

Le Président (M. Lemieux): O. K. Je répète le sens de l'amendement de Mme la ministre à l'article 18. À la première et à la deuxième lignes, remplacer les mots "au service de plusieurs" par les mots "à l'emploi ou autorisé à agir pour plus d'un courtier". L'amendement est-il adopté?

M. Boisclair: Adopté, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): L'article 18, tel qu'amendé, est-il adopté? Adopté. J'attire l'attention de ses membres qu'il ne reste que l'article 1 et l'article 14 qui sont suspendus. Nous passons maintenant à l'article 21.

Obligations de divulgation

M. Boisclair: L'article 21. Mme la ministre, il y a bien des commentaires sur les articles 21,

22 et 23.

Mme Robic: Vous avez des commentaires?

Le Président (M. Lemieux): Nous vous écoutons, M. le député de Gouin, sur l'article 21.

M. Boisclair: Je vais dispenser la ministre de la lecture de l'article.

Mme Robic: Oui, mais allez.

M. Boisclair: Si je comprends bien le libellé de l'article 21, on dit bien: "un intérêt dans un immeuble visé à l'article 31". L'article 31, à moins que je ne m'abuse, fait référence à un immeuble de moins de cinq logements et aux condominiums. Ce que je trouve un peu étrange, c'est qu'on protège, en vertu des dispositions qui sont dans l'article 21, seulement ceux qui font de petites affaires, en ce sens qu'il s'agit seulement de condominiums ou d'immeubles de moins de cinq logements. À cet égard, je crois qu'il y aurait lieu d'avoir des règles beaucoup plus strictes en matière de conflit d'intérêts.

Permettez-moi, d'ailleurs, de lire les commentaires de la Chambre d'immeubles. "Nous aurions souhaité des règles beaucoup plus strictes en matière de conflits d'intérêts et nous vous référons ici à notre mémoire de l'automne dernier. L'obligation de divulguer par écrit, disent-ils, tout intérêt dans une transaction pour le courtier ou l'agent qui agit à titre d'intermédiaire ne nous apparaît pas suffisante. Le but à atteindre est l'élimination complète des situations de conflits d'intérêts plutôt que de s'en remettre à la panacée qui constitue la divulgation. Le dévoilement du conflit d'intérêts risque de se faire dans des circonstances nébuleuses et avec une rapidité telle que le consommateur sera dans l'impossibilité d'en évaluer correctement les conséquences."

Et, la première question que j'aimerais soulever est: Comment se fait-il que cette restriction s'applique seulement aux immeubles visés à l'article 31?

Mme Robic: D'abord, M. le Président, je voudrais vous dire que nous dire que c'est nébuleux...

M. Boisclair: C'est la Chambre d'immeubles, là; ce n'est pas moi.

Mme Robic: Quand bien même c'est la Chambre d'immeubles, prétendre que c'est nébuleux quand on demande à quelqu'un de divulguer par écrit, franchement, je ne sais pas ce qu'on peut faire de plus clair que ça. Ce n'est pas une phrase dite dans le débat du mandat ou de l'offre d'achat. C'est par écrit qu'il doit divulguer ça. Alors, il me semble que, là, ça ne peut pas être plus clair. Alors, j'ai de la misère à voir

que ce soit nébuleux, premièrement. Et, deuxièmement, nous tentons ici de protéger le petit investisseur encore, l'acheteur qui est peut-être moins avisé, tandis que, quand on parle de commercial, d'industriel, d'industries de transactions importantes, on fait affaire avec des gens qui sont très bien avisés.

On ne croyait pas qu'on devait soumettre ces gens-là à la même rigueur, si vous voulez. Vous savez, quand on vend la place Ville-Marie, ce n'est pas avec une pancarte devant et puis un mandat signé. Ça, ça fait partie de renseignements que l'on donne et ça se fait sans écrit pour autant. Mais on ne pense pas qu'on lèse qui que ce soit. On fait affaire avec... C'est des gens avertis, ces gens-là, et on ne croyait pas qu'on devait les soumettre aux mêmes contraintes.

Mais, là, on parle de l'investisseur, de l'acheteur qui va peut-être faire le seul gros achat de sa vie, puis, là, il fallait réellement le protéger contre les spéculateurs.

M. Boisclair: C'est très arbitraire, là, vous comprenez. Permettez-moi de vous lire l'avis juridique du cabinet de Montréal, Mongeau, Roy. Si vous le permettez - je ne sais pas si vous en avez pris connaissance - c'est adressé à la Chambre immobilière du Grand Montréal.

Mme Robic: M. le Président, je peux vous dire qu'il y a des avocats qui ont fait de l'argent avec notre loi!

M. Boisclair: Ah, mais ça! "L'article 21 du projet de loi peut facilement être qualifié de révolutionnaire sans toutefois être déraisonnable. Il faudrait, puisqu'il constitue une modification catégorique aux principes de notre droit, qu'il soit plus précis. Nous constatons une lacune quant à cette sanction de nullité de l'offre d'achat dans l'hypothèse de la constatation d'un intérêt non divulgué après la signature de l'acte de vente. Dans ce cas, le législateur n'a prévu aucune solution et laissera, si l'article n'est pas modifié, totale liberté d'interprétation aux tribunaux. En cas de constatation après la signature de l'acte de vente, la sanction sera-t-elle une demande de modification du prix de vente ou une annulation pure et simple de la transaction? Le tribunal pourra-t-il ordonner la remise en état des parties?"

"Un exemple pourra vous permettre de constater que l'absence de sanctions prévues à la loi en cas de constatation après la signature de l'acte de vente peut entraîner des situations particulières. Ainsi donc, qu'en serait-il du cas d'un agent immobilier qui vendrait une propriété à son client sans dévoiler qu'il possède un intérêt dans cet immeuble à ta juste valeur marchande au moment de l'offre d'achat et de l'acte de vente? Après plusieurs mois de propriété de l'immeuble, l'acheteur se retrouve dans une situation économique où la juste valeur marchan-

de de l'immeuble acquis a été considérablement réduite. Il découvre ensuite que l'agent avait un intérêt non divulgué dans cette propriété. Peut-il, à ce moment, demander l'annulation de l'offre, faisant alors subir à l'agent les contre-coups de la situation économique défavorable?

"Nous nous permettons humblement de recommander que la loi prévoit que la sanction de la non-divulgation se limite dans un cas extrême aux véritables dommages subis par le consommateur au jour de la signature de l'acte de vente. Cette formulation permettrait de s'assurer, d'une part, que l'agent respecte les conditions de divulgation de conflits d'intérêts, mais aussi, d'autre part, que le consommateur n'abuse pas d'une erreur qui, parfois, peut être faite de bonne foi.

Je ne sais pas si... C'est un avis qui est partagé, d'ailleurs, par la Chambre des notaires.

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

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

Mme Robic: ...on parle de deux temps, ici. Il y a un premier temps où il y a une offre d'achat acceptée sans nécessairement avoir notarié cette offre d'achat. On signe une offre d'achat, l'offre d'achat est acceptée et on fait notarié l'offre d'achat trois mois plus tard, quand on prend possession trois mois plus tard. Dans cette période-là, si on découvrirait que l'agent n'a pas divulgué son intérêt, l'offre peut être annulée sans pour autant que la personne lésée soit pénalisée. Ça veut dire qu'elle retrouve son dépôt, cette personne-là, et l'intérêt qui va avec son dépôt. Mais l'agent, lui, qui a commis cette infraction ou le courtier qui a commis cette infraction, lui, on le prend avec notre code de déontologie.

M. Boisclair: Ça, je comprends bien ça, mais qu'est-ce qui...

Mme Robic: O.K. Une fois que l'offre est notariée, là, il faut que la personne lésée s'adresse à la cour et la cour, elle, détermine... Non, ce n'est pas ça? Je m'excuse. Alors, je me tais et je donne ça à M. Bouchard.

Le Président (M. LeSage): M. l'inspecteur général des institutions financières.

M. Boisclair: La question fondamentale, M. l'inspecteur, est la suivante: Qu'est-ce qui arrive si l'acquéreur constate, après la signature...

M. Bouchard: Exactement.

M. Boisclair: ...de l'acte de vente, le fait que l'agent avait un intérêt dans l'immeuble? Est-ce que ça sera une annulation pure et simple

de la transaction?

M. Bouchard: Non.

M. Boisclair: Alors, je vous pose la question.

M. Bouchard: La question a été discutée à fond non seulement au Comité de législation, mais avec le ministre de la Justice en personne et il faut bien comprendre la portée de 21. C'est vraiment nouveau parce qu'il fallait en même temps s'aligner sur le nouveau Code civil. L'article 21 ne constitue qu'une faculté de dédit tant et aussi longtemps que le contrat n'intervient pas. Et c'est très clair, et c'est indiqué: "...peut, tant que le contrat constatant l'opération n'a pas été signé par les parties". Ça veut dire que je suis au niveau d'un précontrat, une promesse d'achat ou une promesse de vente acceptée, qui n'a pas été suivie d'un contrat, enregistré ou pas. Les premières versions que nous avons de cet article allaient jusqu'à prévoir l'annulation d'un contrat enregistré, ce qui créait des problèmes énormes et c'est la raison pour laquelle ici, l'article 21, il faut le lire comme il faut dans son contexte. C'est une faculté de dédit qui ne porte que sur un précontrat, ce qui donne le temps... Ce n'est pas une solution parfaite, mais qui donne le temps au consommateur, tout simplement, d'annuler et de faire annuler, de se démettre d'une promesse d'achat tant et aussi longtemps que la vente n'est pas constatée et n'est pas enregistrée. Si la vente est enregistrée et consommée, il n'y a pas de sanction civile, il n'existe qu'une sanction au niveau déontologique.

M. Boisclair: Parce que l'agent n'aurait pas fait valoir...

M. Bouchard: Parce que, ici, on prévoit que la sanction civile qui est prévue ne porte que tant et aussi longtemps que le contrat n'a pas été signé.

Le Président (M. LeSage): Ça va, M. le député?

Mme Robic: Il y a un recours devant les tribunaux, M. Bouchard...

M. Boisclair: Non, ça ne va pas. Je comprends très bien...

Mme Robic: ...certainement.

M. Bouchard: Pas pour l'annulation du contrat.

Mme Robic: Pas pour l'annulation, mais on peut certainement se présenter devant les tribunaux pour alléguer qu'il y a eu un manque quelque part et les tribunaux, sans démettre le

contrat, peuvent faire une sanction à l'agent, une amende entre le prix réel de la vente et... En tout cas, moi, je suis en train de régler ça, mais je suis sûre...

M. Boisclair: La question fondamentale qui se pose, qui est la suivante, c'est dans le cas où on n'a pas divulgué l'intérêt, où on l'apprend une fois que l'acte de vente est signé. Je comprends très bien que le deuxième paragraphe de l'article 21 fait explicitement référence à "tant que le contrat constatant l'opération n'a pas été signé par les parties," mais dans le cas où il y a défaut et où l'acheteur s'en aperçoit après avoir signé l'acte de vente, vous me dites qu'il n'y a aucun recours civil pour faire annuler le contrat? (21 h 30)

M. Bouchard: On en avait parlé avec le ministre de la Justice et le ministre de la Justice... Justement, on se demandait si on pourrait aller jusqu'à faire annuler un contrat. Subséquemment, quelle serait la sanction civile? Et on l'a dit, la seule sanction civile qui existe, c'est au niveau du précontrat. Et vous vous rappelez qu'au Comité de législation il y avait, entre autres, M. Sirros qui était là et qui avait fait des commentaires. Subséquemment à la signature d'un contrat où le client apprendrait que l'article 21 n'a pas été respecté, le problème, c'est un problème d'éthique, déontologique et le cas est référé au comité d'éthique de l'Association. C'est parce que, au point de vue civil, si on va au niveau de l'annulation d'un contrat, c'était énorme en termes de conséquences.

M. Boisclair: Mais moi, j'aimerais ça qu'on... Mon cours sur les obligations est rendu loin, mais...

Le Président (M. Lemieux): Vous avez suivi votre cours sur les obligations?

M. Boisclair: Oui, Obligations 1 et Obligations 2.

Le Président (M. Lemieux): Et vous vous êtes arrêté là.

M. Boisclair: J'ai fait un an.

Le Président (M. Lemieux): C'est pas pire. Vous auriez dû prendre Rédaction et interprétation des lois.

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Robic: Ah! S'il vous plaît, M. le Président!

M. Boisclair: J'ai le bouquin, cet excellent bouquin des...

Le Président (M. Lemieux): M. l'inspecteur

général des institutions financières.

M. Boisclair: Moi, il semble en tout cas qu'il y a... C'est parce que ce n'est pas clair, ce qu'on donne comme garantie.

Mme Robic: Oui, mais croyez M. Bouchard. Il est bien mieux que moi à ce niveau là.

M. Boisclair: Oui, mais je...

M. Bouchard: Le problème, c'est qu'il y avait, dans le premier projet de Code civil, la notion de lésion pour majeur. Ça a été retiré du Code civil. On ne peut plus l'invoquer. Le nouveau projet de Code civil, c'est le principe de la base de la faute. Alors, on ne peut pas ici, indirectement, par cet article - c'est ce qu'on faisait par notre premier article qui nous a été refusé par le ministère de la Justice - annuler un contrat pour cette raison-là. On a dit: C'est trop loin; c'est excessif. On ne fait pas annuler un contrat pour ce motif-là. Alors, c'est pour ça qu'il a été éliminé au niveau du précontrat. C'est déjà un recours qui est donné au consommateur de pouvoir annuler une promesse de vente tant et aussi longtemps que son contrat n'est pas dûment signé. Une fois que son contrat est signé - c'est une situation, évidemment, imparfaite - il reste le recours pénal, c'est-à-dire le recours au niveau déontologique, le comité d'éthique.

Le Président (M. Lemieux): L'article 21 est-il adopté? Non? Allez-y, M. le député de Gouin.

M. Bouchard: La question nous avait été posée et le ministre de la Justice voulait véritablement connaître la portée. Existe-t-il une sanction civile passé la signature du contrat? La réponse a été non.

M. Boisclair: Est-ce que vous avez des avis juridiques écrits à cet effet?

M. Bouchard: Par écrit, c'est au Comité de législation et à la Justice.

M. Boisclair: Qu'est-ce que vous voulez? Moi, je suis pris entre deux chaises là-dessus. En tout cas, il semble y avoir des interprétations pour le moins différentes. La question se pose aussi dans la mesure où l'acte de vente n'a pas été signé; donc, à l'intérieur de ce délai, quel serait le recours civil pour l'acquéreur? Il peut faire annuler?

Mme Robic: Non. Il annule tout simplement, sans...

M. Boisclair: Sans pénalité.

Mme Robic: ...pénalité et l'agent, bien sûr, devra passer devant le comité de déontologie.

M. Bouchard: C'est déjà beaucoup. Une faculté de dédit.

M. Boisclair: Je comprends. J'en conviens très bien, mais, écoutez, d'un côté, j'ai des avocats qui me disent ça. J'ai la Chambre d'immeubles qui me dit à peu près la même chose. Je comprends que le ministère de la Justice vous ait dit ça comme ça en discutant au Comité de législation, mais...

Vous voyez, la question que pose la Chambre d'immeubles... Regardez, M. l'Inspecteur, la Chambre d'immeubles poursuit..., la Chambre des notaires, plutôt: "Qu'arrive-t-il si le consommateur est averti de cette situation dans un délai raisonnable après la signature du contrat? Certes, il n'y aurait alors pas lieu d'annuler ce dernier, mais de prévoir un mécanisme de compensation pour le consommateur et une sanction sévère pour l'agent ou le courtier".

Mme Robic: Bon, eh bien, alors, c'est ce dont je parle.

M. Boisclair: Alors, vous et l'Inspecteur ne dites pas la même chose.

Mme Robic: Nous, on ne peut pas régler ça ici. Ça devient un recours aux tribunaux, non pas pour faire annuler la vente, mais pour...

M. Boisclair: Écoutez...

Mme Robic: ...faire obtenir justice et le tribunal peut décider que, s'ils ont été lésés pour 50 000 \$, l'agent devra payer 50 000 \$. C'est à quelle cour, ça, monsieur? Je suis en train de prendre des décisions pour les juges. Je comprends, là. Je suis sûre qu'ils peuvent aller là, mais, nous, on ne peut pas légiférer là-dessus. Nous, on peut aller jusqu'à la signature du contrat. Après ça, on ne le peut pas, après la signature du contrat.

Des voix: ...

Le Président (M. Lemieux): S'il vous plaît! S'il vous plaît!

M. Boisclair: C'est très simple: L'offre d'achat est un contrat en elle-même.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Alors, pourquoi la cour pourrait-elle annuler l'offre d'achat et ne pourrait pas annuler le contrat lui-même?

Mme Robic: La cour ne l'annule pas, c'est notre loi qui annule l'offre d'achat, parce qu'elle n'est pas enregistrée, cette offre d'achat là, tandis qu'une fois qu'elle est notariée, c'est enregistré.

M. Bouchard: Non, non, mais écoutez... On sait ça que c'est un contrat, je vous l'ai dit tantôt, c'est un précontrat, on appelle ça un précontrat.

M. Boisclair: Il ne s'agit pas de s'énerver, personne.

M. Bouchard: Non, mais c'est un précontrat.

M. Boisclair: Moi, je ne suis pas pressé et on peut rester ici encore plusieurs jours.

M. Bouchard: Non, non, mais c'est un précontrat.

M. Boisclair: Et ça ne sert à rien d'élever le ton de la voix.

M. Bouchard: Tant que le contrat n'a pas été signé par les parties, on se réfère...

M. Boisclair: C'est un précontrat, je comprends.

M. Bouchard: ...au contrat qui donne suite à une promesse dûment acceptée. C'est ça, c'est ce contrat-là qui est visé.

Mme Robic: Une fois que c'est notarié et que c'est enregistré, on ne peut pas faire annuler ça comme ça.

M. Boisclair: Lorsque vous faites référence à des précontrats, est-ce qu'il y a un article quelconque... Cette définition du précontrat, vous la trouvez où? Vous faites juste...

Mme Robic: Non, non, c'est l'offre d'achat acceptée.

M. Boisclair: Mais est-ce qu'il y a un article dans le Code civil sur les précontrats? C'est quoi, ça, un précontrat?

M. Bouchard: Il n'y a pas de notions comme ça, mais quand vous lisez la doctrine où on parle des promesses d'achat **acceptées**, vous **avez** des auteurs qui se réfèrent à des notions de précontrat. C'est la même chose, vous rencontrez ça un peu partout. Ici, moi, j'ai pris cet exemple-là pour vous indiquer qu'on se référerait à une promesse d'achat dûment acceptée, non accompagnée de possession. Ça n'équivaut pas à vendre à moins qu'il y ait une disposition dans le contrat qui dit que ça équivaut à vendre, et je deviens propriétaire.

M. Boisclair: Ça suffit.

Le Président (M. Lemieux): Je m'excuse, M. le député de Gouin. Je pense que M. l'Inspecteur général...

M. Boisclair: Oui, oui, mais ça suffit.

Le Président (M. Lemieux): Non, s'il vous plaît!

M. Boisclair: Ça ne sert à rien d'élever le ton de la voix.

Le Président (M. Lemieux): Je demande rien qu'un peu de respect ici envers...

M. Boisclair: Oui, oui, oui.

Le Président (M. Lemieux): Je pense que vous me comprenez. Allez-y, M. l'inspecteur général des institutions financières.

M. Bouchard: La promesse d'achat, à moins que... Vous avez presque toujours des dispositions qui indiquent que le transfert de propriété s'effectue lors de la signature de l'acte qui suit.

M. Boisclair: Oui. Il n'y a aucun problème avec ça.

M. Bouchard: La plupart du temps, c'est comme ça, c'est presque toujours comme ça. Alors, donc, ici, ce qui est visé, c'est justement pour accorder au consommateur, la faculté de se démettre d'une option qui le lie. C'est ça. Et, évidemment, on ne se réfère pas à... Ce dont la ministre parle, c'est une autre chose: un courtier qui ferait des fausses représentations ou qui commettrait des actes fautifs vis-à-vis de son client, il y a un recours au civil, bien sûr; ça, ça ne l'empêchera pas, c'est évident, s'il a fait des fausses représentations à son client.

M. Boisclair: La fraude est donc assez grave pour se libérer d'un précontrat?

M. Bouchard: La fraude?

M. Boisclair: Dans le défaut de...

Mme Robic: ...de divulgation.

M. Boisclair: ...divulguer un intérêt serait donc assez grave pour se libérer d'un précontrat?

Mme Robic: Non, non, non, je m'excuse. On ne parle pas de fraude ici.

M. Boisclair: Non, non.

Mme Robic: On parle de ne pas divulguer l'intérêt que l'agent ou le courtier pouvait avoir. Peut-être que la transaction a été faite...

M. Boisclair: Cette faute alors...

Mme Robic: ...au coût du marché, mais qu'il

n'y a pas fraude.

M. Boisclair: Non, non. Cette faute qui serait donc assez grave pour se libérer d'un précontrat ne serait pas assez grave pour se libérer d'un contrat enregistré, d'un acte de vente finale signé...

Mme Robic: Il est opposable au tiers. On ne peut pas ici dépasser le contrat...

M. Boisclair: Dans ces circonstances, ce n'est pas moi; je me référais surtout... J'aimerais déposer, M. le Président, une copie, preuve de mon intervention, de l'avis adressé à la Chambre d'immeubles du Grand Montréal, préparé par Mongeau, Roy, avocats, au 31 mai 1991. J'aimerais déposer ce document qui fait largement état de la situation. J'aimerais vous donner, bien sûr, une copie si vous en autorisez le dépôt, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): J'autorise le dépôt, il n'y a pas de problème avec ça. Je vais quand même en remettre une copie à Mme la ministre.

M. Boisclair: Ah oui, oui.

Le Président (M. Lemieux): Il faudrait une copie pour M. le secrétaire aussi et faire faire des photocopies pour l'ensemble des parlementaires de la commission. Un instant, s'il vous plaît. Oui, c'est bien ça, oui. Vous l'avez déjà entre les mains. Alors, une copie, s'il vous plaît.

M. Boisclair: Alors, à ce moment-ci, M. le Président, moi, je ne peux que souligner les commentaires de la Chambre d'immeubles qui concordent, là, comme par hasard, et qui soulèvent un certain nombre d'interrogations qui, à ce moment-ci, persistent dans mon esprit. La question est la suivante: "Qu'arrive-t-il si le consommateur est averti de cette situation dans un délai raisonnable après la signature du contrat? Certes, il n'y aurait pas lieu d'annuler ce dernier, mais de prévoir un mécanisme de compensation pour le consommateur et une sanction sévère pour l'agent ou le courtier". Alors, moi, ce sera sur division, là, qu'on...

Le Président (M. Lemieux): Alors, l'article 21 est... Oui, Mme la ministre.

Mme Robic: C'est les cours qui décideront de ça, M. le Président.

M. Boisclair: Oui. Et souligner aussi qu'il n'y a aucune raison pour laquelle l'article 21 ne s'applique qu'aux immeubles visés à l'article 31.

Le Président (M. Lemieux): Alors, l'article...

M. Boisclair: Si c'est bon pour une catégorie d'immeubles, c'est bon pour l'ensemble des autres.

Le Président (M. Lemieux): Alors, l'article 21 est adopté sur division?

M. Boisclair: Bien, juste... Mais j'aimerais proposer, moi, l'amendement suivant...

Le Président (M. Lemieux): Alors, il n'est pas adopté sur division?

M. Boisclair: Alors, j'aimerais proposer un amendement, oui.

Le Président (M. Lemieux): Ça va.

M. Boisclair: Qu'on biffe, après "immeuble", les mots "visé à l'article 31". Je ne vois pas... Ce qui est bon pour des condominiums et des logements de moins de cinq appartements devrait être bon pour d'autres types...

Mme Robic: Mais c'est...

M. Boisclair:... et ça, dans l'intérêt du consommateur.

Mme Robic:... quasiment une autre culture, ça. C'est des gens avisés avec qui on fait affaire, là, M. le Président, et c'est déjà exorbitant, ce que l'on fait ici. Moi, j'hésiterais à inclure toutes les transactions. Il voudrait qu'on enlève "visé à l'article 31"?

Le Président (M. Lemieux): L'amendement se lirait comme suit...

Mme Robic: Les centres d'achats...

Le Président (M. Lemieux): Biffer à la quatrième ligne, les mots "visé à l'article 31".

M. Boisclair: Ah, il s'en vient, là, l'amendement.

Le Président (M. Lemieux): Il s'en vient, l'amendement? Troisième: 1, 2, 3...

Mme Robic: Il ne faut réellement pas...

Le Président (M. Lemieux): Troisième ligne...

M. Boisclair: Si le principe est bon, c'est bon autant pour des appartements, des "blocs" de plus de cinq logements.

Mme Robic: Oui...

M. Boisclair: Si on souscrit au principe, là...

Mme Robic: Oui. Et vous savez...

M. Boisclair:... je ne vois pas pourquoi ce serait bon pour...

Mme Robic: Là, vous pouvez avoir, par exemple, un groupe de personnes qui seraient propriétaires d'un immense building et, bon, il y a une personne qui n'a pas été avisée...

Le Président (M. Lemieux): L'amendement se lit comme suit: L'article 21 est modifié par la suppression, dans la troisième ligne du premier alinéa, des mots "visé à l'article 31." Est-ce qu'il y a des interventions sur l'amendement?

M. Boisclair: Bon. Alors, moi, je comprends que l'article 21 vise particulièrement les petites affaires. L'article 31 fait référence, M. le Président, et j'aimerais vous le rappeler, à "d'une partie ou de l'ensemble d'un immeuble principalement résidentiel de moins de cinq logements; d'une fraction d'un immeuble principalement résidentiel qui fait l'objet d'une déclaration de copropriété visée aux articles 441b à 442p du Code civil du Bas-Canada." Donc, essentiellement, les condominiums. Alors, je ne vois pas, moi, si on souscrit à ce principe pour ce type d'immeubles, pourquoi on ne souscrirait pas pour un autre type d'immeubles. Ce qui est bon pour des petits est aussi bon pour des grands, là.

Mme Robic: Mais...

M. Boisclair: La question de fond est de savoir si on souscrit à ce principe que, lorsqu'un courtier ou un agent, qu'il soit dans l'exercice ou non de ses fonctions, a un intérêt, il le divulgue par écrit. Alors, moi, je ne vois pas pourquoi on limiterait ce principe puisque, vous, vous y souscrivez, Mme la ministre, qu'on y souscrive uniquement pour des appartements, des "blocs" de moins de cinq logements ou des condominiums. Je ne vois pas pourquoi, s'il y avait un "bloc" de 13 logements, le principe ne serait plus bon.

Mme Robic: M. le Président, je comprends très bien l'intervention du député de Gouin, mais encore une fois je reviens là-dessus, notre loi est réellement conçue pour protéger le petit investisseur. Et, donc, cet article-là est déjà excessivement sévère, si vous voulez, justement...

Le Président (M. Lemieux): Oui. Oui. (21 h 45)

Mme Robic:... parce qu'on est conscients que le petit investisseur est moins averti, moins avisé. Mais, quand on parle d'investisseurs importants, on ne croit pas qu'on doit les assujettir, là... C'est presque un monde à part, les gens qui font ce genre de transactions et on pense que ça serait excessif, M. le Président.

Donc, je vous avoue que je ne suis pas prête à accepter l'amendement suggéré.

M. Boisclair: C'est parce que ça fait deux fois que cet argument vient sur la table, qu'on veut protéger uniquement ceux que, communément, vous appelez les petits investisseurs ou les petits épargnants qui achètent une propriété. Moi, je crois que c'est une évaluation qui est, d'une part, très subjective; on connaît des gens, vous comme moi, qui, soudainement, pour une raison ou une autre, héritent d'une somme importante, qui ne sont pas plus aguerris que n'importe qui d'autre au milieu de l'immobilier, aux règles afférentes à cette industrie et qui peuvent aussi bien que n'importe quel petit investisseur se faire prendre dans des situations qu'ils risquent de regretter dans l'avenir.

Moi, la question est de savoir si on souscrit au principe, oui ou non. Si on y souscrit, il n'y a rien qui, logiquement, va faire qu'on devrait restreindre l'application de ce principe à ceux qui font, entre guillemets, de petites affaires. Si on veut vraiment que ces intérêts soient dénoncés, il faut que ce soit pour tout le monde. C'est très subjectif comme décision, comme champ d'application, finalement. Il y a aussi de petits épargnants, pas tellement aguerris, qui connaissent peu le marché, qui vont acheter des "blocs" de plus de cinq logements. Puis, écoutez, cinq logements, ce n'est pas grand-chose. Moi, je ne vois pas pourquoi on limiterait la portée de cet article uniquement à la définition visée à l'article 31 alors que, dans bien des cas, on risque de retrouver des investisseurs peu aguerris qui vont acheter des propriétés qui ne sont pas visées à l'article 31. Ça, c'est une vue de l'esprit de croire que les petits épargnants achètent seulement des immeubles visés à l'article 31.

Mme Robic: Mais il fallait, M. le Président, le déterminer et c'est ce qui avait été déterminé dans la loi qui existe présentement.

M. Boisclair: Ça, c'est un argument d'autorité.

Mme Robic: Encore une fois, M. le Président, c'est exorbitant, cet article-là, et je verrais mal que... En acceptant cet amendement-là, on risquerait, dans une transaction commerciale importante, que les gens puissent se retirer d'un contrat en alléguant cet article-là. Ça pourrait être utilisé à plusieurs sauces et ça pourrait être dangereux, ça pourrait être excessif quand on parle de grosses transactions commerciales et industrielles. Il faut connaître le domaine pour savoir que... Non. Je vous comprends...

M. Boisclair: Mais s'il y a un problème...

Mme Robic: Je trouve que je ne peux pas

étreindre ça à tout le monde.

M. Boisclair: M. le Président, il y a deux niveaux d'argumentation. La ministre me dit: C'est ça parce que c'est comme ça.

Mme Robic: Ce n'est pas ça.

M. Boisclair: Mais ce n'est pas très fort comme argumentation.

Mme Robic: Je vous dis: C'est ça parce que je connais ça.

M. Boisclair: Oui mais ça, c'est ce qu'on appelle, M. le Président, un argument d'autorité, ad hominem, et ce n'est pas très convaincant. S'il y a un problème avec la définition et les conditions dans lesquelles cet intérêt doit être divulgué, particulièrement lorsqu'on dit à l'article 21: "directement ou indirectement, possède ou se propose d'acquérir un intérêt dans un immeuble", ça, je comprends que c'est quand même assez flou et que ça peut prêter à bien des interprétations. S'il y a un problème avec ça, on va le régler, puis on va le modifier, mais, d'ici ce temps-là, il n'y a rien qui justifie logiquement qu'on le limite à ceux visés à l'article 31. Je comprends très bien que c'est assez flou lorsqu'on dit: "qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions, qui, directement ou indirectement, possède ou se propose d'acquérir". Je comprends très bien que la démonstration pourrait être difficile à faire. Si c'est ça, le problème, qu'on le modifie, mais que le principe, on l'applique pour tout le monde.

Mme Robic: Mais réellement, dans la logique du projet de loi, encore une fois, pour moi, M. le Président, je pense qu'on doit le laisser tel qu'il est.

M. Boisclair: Alors, écoutez, M. le Président - puis je le dis pour les galées - tout ce que je peux faire, moi, c'est utiliser ma parole; mais c'est comme ça parce que c'est comme ça et puis c'est comme ça parce que c'est l'économie de la loi, je vais vous dire que...

Mme Robic: Non, non, non. Je n'ai pas dit ça, là. On n'a pas dit ça. On s'est servi d'argumentation que vous n'acceptez pas. C'est votre droit de ne pas accepter nos conclusions, à nous qui en avons discuté. Et, cette loi-là est faite pour protéger une catégorie d'acheteurs, réellement.

M. Boisclair: Mais là...

Mme Robic: Alors, cet article-là est relié à l'article 31. Il aurait pu être l'article 32, cet article-là. Peut-être qu'il aurait été plus facile à saisir, mais c'est l'article 21.

M. Boisclair: Mais, là, M. le Président, vous comprenez que c'est... Là, je commence pratiquement à regretter les propos que j'ai tenus à l'occasion de la seconde lecture. Si elle me dit que c'est le principe même de la loi - qu'on devrait donc retrouver dans la loi et le retrouver dans son essence même - de protéger uniquement ceux que la ministre croient être de petits investisseurs, la ministre, qu'elle aille se promener à Limoilou... Je suis convaincu qu'elle est familière avec cette région.

Mme Robic: Un petit investisseur.

M. Boisclair: Pensez-vous qu'il n'y a pas de petits investisseurs qui détiennent des immeubles de plus de cinq logements? C'est un jugement qui est arbitraire. Puis, me dire que c'est comme ça parce que c'est l'économie de la loi, ça ne tient d'aucune logique.

Mme Robic: Je m'excuse, là.

M. Boisclair: Et, là, si c'est ça l'argument, si c'est ça le principe de la loi, de protéger les petits investisseurs selon une définition législative plus ou moins claire et très arbitraire, là, je commence à regretter mes propos à l'occasion du discours en seconde lecture. Je vais me dire que, dans le fond, peut-être que le principe est vicié à la base. Ce qui est un petit investisseur pour Mme la ministre n'est peut-être pas un petit investisseur pour moi.

Mme Robic: Je m'excuse là, mais je pense que ma loi est très claire à ce niveau-là. Oui, c'est sans doute arbitraire, vous avez raison. Quand on délimite les cinq logements, peut-être que vous, vous auriez choisi de le délimiter d'une autre façon, sans doute. Mais je pense que cette loi-là est claire. Et, quand on exige certains contrats pour ces personnes-là, quand on exige un droit de dédit, c'est parce qu'on pense que, rendu à un certain niveau, ce sont des gens avisés, avertis et qui n'ont pas besoin de la même protection. Et, donc, on n'exige pas un mandat écrit à ce moment-là. On n'exige même pas un mandat écrit parce qu'on pense que c'est excessif, hein.

Quand même vous voudriez me dire que je devrais le changer, moi que, en écoutant en consultation les personnes; je suis venue à la conclusion qu'on n'avait pas à assujettir toute vente d'un immeuble à un contrat écrit, à un mandat écrit, parce que, à un certain moment, ça n'est pas nécessaire. Alors, même chose pour cet article-là. Peut-être que le député de Gouin, lui, aurait fait une loi différente de la mienne et aurait exigé des mandats pour tout le monde, pour tout édifice et pour la place Ville-Marie aussi. Mais, moi, M. le Président, j'ai fait un choix, c'est vrai. Dans le nouveau projet de Code civil, il y a une possibilité de cancellation d'un

contrat dans les 10 jours qui suivent quand on achète une maison neuve d'un constructeur. Et ça, c'est juste la résidence. Oui. Enfin.

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

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. Lemieux): ...moi, j'ai aussi la préoccupation du député de Gouin. Ça me fatigue depuis tout à l'heure. J'ai aussi cette préoccupation-là parce que vous savez, lorsqu'on parle de contractant, on parle bien de la catégorie d'acheteurs que vous voulez bien protéger? Est-ce que je comprends bien le sens de l'article? Lorsque...

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. Lemieux): ...à l'avant-dernière ligne, on a "au contractant pressenti", il s'agit de protéger ce contractant-là d'un conflit d'intérêts possible du courtier ou de l'agent concerné.

Mme Robic: C'est juste.

Le Président (M. Lemieux): Est-ce que c'est le sens de l'article?

Mme Robic: C'est juste.

Le Président (M. Lemieux): Et le sens de cet article-là, vous nous dites qu'on aurait intérêt à protéger ce contractant-là d'achats qu'on retrouve à l'article 31, parce qu'il y a cinq logements et moins?

Mme Robic: C'est juste.

Le Président (M. Lemieux): Alors, n'avons-nous pas davantage d'intérêt à protéger ce contractant-là d'une personne qui a quand même une certaine expertise du milieu...

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. Lemieux): ...et à qui je n'accorde pas de facto une profession de foi, qui est le courtier ou l'agent, de le protéger ce contractant-là, d'achat d'immeuble qui risque d'être plus élevé que cinq logements?

Mme Robic: M. le Président, nous avons eu à prendre une décision à savoir jusqu'où on devait aller dans la description de ce qui pouvait être considéré comme des transactions que font la majorité des individus, des petits épargnants; donc, nous nous sommes arrêtés aux cinq logements. Peut-être que vous, M. le Président...

Le Président (M. Lemieux): Non.

Mme Robic: ...vous vous seriez arrêté à 10 logements ou à 25.

M. Boisclair: C'est à moins de cinq.

Le Président (M. Lemieux): Est-ce que vous avez des statistiques là-dessus, madame?

Mme Robic: C'est ce qui a toujours été perçu, M. le Président, par le milieu. La loi actuelle donne cette même description-là. Au-delà de ça, on n'exige pas qu'il y ait un mandat signé pour la vente de ces édifices-là. On ne les soumet pas aux mêmes exigences que pour ce groupe-là, de maisons **unifamiliales** et qui va jusqu'aux cinq logements.

M. Boisclair: C'est une loi qui date de 30 ans, cependant. Et le marché s'est drôlement modifié en 30 ans.

Mme Robic: Bien, M. le Président, cet article-là date de 1985. Celui-là ne date pas de 1962.

M. Boisclair: En 1985.

Mme Robic: 1985. Oui. C'est décidé par l'IC; quand c'est au-delà de cinq logements, ça devient du commercial et de l'industriel. Merci bien parce que je l'avais oublié. Oui, c'est...

Le Président (M. Lemieux): Et le petit contractant peut aller aussi, s'il le décide, dans le commercial et l'industriel.

Mme Robic: Il peut acheter n'importe quoi, M. le Président, mais là...

Le Président (M. Lemieux): Alors, d'autant plus l'intérêt de le protéger.

Mme Robic: Oui, mais là, M. le Président, vous parlez de quelqu'un qui a de l'argent. Vous changez de catégorie.

M. Boisclair: Oui, qui a de l'argent, mais qui n'est peut-être pas plus aguerri sur le marché.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Je veux bien croire qu'il a de l'argent, mais il connaît peut-être autant rien que celui... **Aïe**, là, c'est assez grave. Si l'économie de la loi est basée sur le fait que la personne a de l'argent ou pas et non pas sur la connaissance que cette personne a du marché...

Mme Robic: Bien, vous savez, il y a une limite.
(22 heures)

M. Boisclair: ...là, on va commencer à

trouver ça un peu étrange. Si on va évaluer l'expérience d'un consommateur sur l'épaisseur de son portefeuille, là, je serais vraiment surpris...

Le Président (M. Lemieux): Est-ce que l'amendement est adopté?

Mme Robic: Non, M. le Président. Sur division.

M. Boisclair: Alors moi, je demande un vote nominal sur cet amendement.

Le Président (M. Lemieux): Vote nominal.

Le Secrétaire: M. Boisclair (Gouin)?

M. Boisclair: Pour.

Le Secrétaire: Mme Robic (Bourassa)?

Mme Robic: Contre l'amendement, M. le Président.

Le Secrétaire: M. Forget (Prévost)?

M. Forget: Contre l'amendement.

Le Secrétaire: M. Farrah (Îles-de-la-Madeleine)?

M. Farrah: Contre.

Le Secrétaire: M. Lemieux (Vanier)?

Le Président (M. Lemieux): Abstention.

Le Secrétaire:

Pour:	1
Contre:	3
Abstentions:	1

Le Président (M. Lemieux): L'amendement est donc rejeté. J'appelle l'article 21. Est-ce que l'article 21 est adopté?

M. Boisclair: Sur division.

Le Président (M. Lemieux): Adopté sur division. Nous appelons l'article 22.

M. Boisclair: L'article 22, c'est le même problème. "Le courtier ou l'agent doit transmettre à l'Association une copie du contrat visé à l'article 21 ainsi que de tout contrat qui peut lui être relié." Moi, je mettrais "dans les 48 heures suivant l'acceptation de l'offre par le vendeur propriétaire". C'est au moment de l'offre ou de l'acceptation?

Mme Robic: Dans le fond, que ce soit à un moment ou à l'autre, c'est tout simplement une protection pour le courtier ou l'agent qui pourrait se faire accuser par un acheteur ou un

vendeur de ne pas l'avoir divulgué. La preuve est là parce qu'il en a fait parvenir une copie à l'Association. Que ce soit au moment où l'offre est acceptée ou au moment où on négocie l'offre, ça n'a pas de conséquence, ça.

M. Boisclair: Permettez-moi, Mme la ministre et M. le Président, de vous lire ceci: "L'article 22 du projet de loi nous apparaît imprécis quant au mot "contrat". Les documents qui doivent être envoyés à l'Association devraient être spécifiquement déterminés. S'agit-il, en effet, d'une offre d'achat, d'un contrat de courtage, d'une entente de divulgation d'intérêts, d'un addendum, d'un acte de vente, d'une feuille d'ajustement? Par ailleurs, nous ne voyons humblement pas l'utilité de l'envoi de tels documents à l'Association. Il est facile d'imaginer la surcharge administrative que cela entraînerait auprès de l'Association, considérant surtout que la plupart de ces transactions seront réalisées en toute bonne foi."

Moi, ce que j'aimerais quand même préciser, c'est que, si on est pour le faire et si vous maintenez qu'il y a un intérêt pour l'Association à obtenir une copie de ce contrat, à tout le moins, qu'on prescrive que ce soit dans des délais raisonnables après. Et, là, il faudrait préciser si c'est au moment de l'offre ou si c'est au moment de l'acceptation par le client.

Mme Robic: Oui. Ça pourrait être au moment de l'acceptation de l'offre par le client.

M. Boisclair: En tout cas, j'inviterais nos penseurs, nos avocats à...

Mme Robic: C'est quoi le problème, là?

M. Boisclair: Le problème, c'est celui que je vous ai soulevé.

Mme Robic: C'est le délai que vous voulez.

M. Boisclair: Bien oui.

Mme Robic: C'est un délai.

M. Boisclair: Moi, écoutez, je...

Mme Robic: Vous ne savez pas ce que...

M. Boisclair:... vous présente des représentations qui m'ont été faites et qui me semblent...

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair:... bien. Par le "contrat visé à l'article 21", là...

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair:... on fait donc référence...

Mme Robic: À des offres d'achat signées.

Une voix: Au contrat de vente.

Mme Robic: Et les modalités de la divulgation...

M. Boisclair: Ça ne serait pas plutôt l'article 31?

Mme Robic: C'est l'article 21. Mais ça, là, ça ne protège pas l'acheteur ou le vendeur. Ça, ça protège l'agent ou le courtier, hein?

M. Boisclair: Hum, hum!

Une voix: Ça vise.

Mme Robic: Ça vise. Oui, c'est ça. Donc, on peut s'assurer qu'il ne spéculé pas par le nombre qu'on pourrait recevoir, mais au niveau de la protection du consommateur, l'important, c'est la divulgation. On prouve qu'il y a eu divulgation quand on reçoit la copie. C'est la preuve de la divulgation et, si jamais un acheteur ou un vendeur voulait assumer que l'agent ou le courtier ne l'a pas avisé de son intérêt, on aurait, à l'Association, la preuve que, oui, la divulgation s'est faite.

Le Président (M. Forget): Est-ce que l'article 22 est adopté?

Mme Robic: Alors, quant au contrat visé à l'article 21, c'est l'offre d'achat acceptée. C'est ça dont on parle? On parle de quoi? De contrats de vente de notaire, notariés? Bon, alors, on s'entend là-dessus. Vous voulez...

M. Boisclair: On parle donc du contrat...

Mme Robic:... un délai, vous voulez qu'on mette à l'intérieur de quoi?

M. Boisclair: On parle bien... À l'article 21, c'est bien le contrat constatant l'opération. Donc, c'est le contrat notarié, enregistré.

Mme Robic: Non. Ce n'est pas le contrat, c'est là...

M. Boisclair: C'est le contrat constatant...

Mme Robic: Constatant...

M. Boisclair: Donc, c'est le contrat notarié...

Mme Robic: Ah oui.

M. Boisclair:... si c'est bien ce contrat-là.

Mme Robic: Oui, oui.

M. Boisclair: Alors, pourquoi il est là, cet article 22, si le contrat peut être transmis n'importe quand? Dans quel intérêt on met l'article 22?

M. Bouchard: C'est pour que l'Association... Encore pour une règle de déontologie. Si un courtier est impliqué dans 25 transactions de cette nature-là, même si les clients ne se sont pas prévalus de la faculté de dédit, l'Association va peut-être se poser des questions sur ce courtier-là qui est constamment en situation de conflit d'intérêts. C'est ça, le but de l'article 22.

M. Boisclair: Mais on pourrait mettre alors dans les plus brefs délais.

Des voix: Dans les meilleurs délais.

Mme Robic: Dans les meilleurs délais.

M. Boisclair: Dans les meilleurs délais.

Mme Robic: Alors, M. le Président, on a un amendement à l'article 22 qui...

M. Boisclair: Ou dans les délais prévus par règlement.

Mme Robic: Qu'est-ce que vous préférez?

M. Boisclair: Moi, dans les délais prévus par règlement.

Mme Robic: Dans les meilleurs délais, O. K. ?

M. Boisclair: Dans les meilleurs délais.

Mme Robic: Alors, à la fin de la troisième... On est en train de l'écrire, là, M. le Président.

Le Président (M. Forget): Mme la ministre, vous allez écrire l'amendement?

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. Forget): O. K.

Mme Robic: Ça s'en vient, M. le Président, ça ne sera pas long.

M. Boisclair: J'en ai un ici: L'article 22 est modifié par l'ajout dans la première ligne, après le mot "transmettre", des mots "dans les meilleurs délais". Est-ce que ça vous va?

Mme Robic: Pourquoi pas? Bien oui. Est-ce que vous acceptez ça, M. le Président?

Le Président (M. Forget): Bon, l'article 22 est modifié par l'ajout dans la première ligne, après le mot "transmettre", des mots "dans les meilleurs délais".

Mme Robic: C'est ça.

Le Président (M. Forget): O. K. ? C'est l'amendement?

Mme Robic: Alors, l'article se lirait: "Le courtier ou l'agent doit transmettre dans les meilleurs délais à l'Association une copie..."

Le Président (M. Forget): C'est ça?

Mme Robic: O. K. Ça va?

Le Président (M. Forget): Alors, ça complète.

M. Boisclair: Alors, adopté.

Le Président (M. Forget): Est-ce qu'il est adopté?

M. Boisclair: L'article 22, adopté.

Le Président (M. Forget): Alors, l'article 22 dans son ensemble est adopté avec les modifications?

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. Forget): Alors, j'appelle l'article 23.

M. Boisclair: À l'article 23, il y a un autre commentaire. "Toute entente de rémunération"; moi, j'aimerais bien vérifier. Il y a d'autres choses que la rémunération, là. Vous le savez très bien. Moi, je pensais peut-être à la rétribution. La rémunération fait référence à de l'argent, mais vous savez très bien comment ça fonctionne, là: Je te passe mon condo en Floride. Je propose "toute entente de rétribution".

Le Président (M. Forget): Alors, Mme la ministre.

M. Boisclair: Rétribution fait référence à ce que l'on gagne par son travail, ce qui est donné en échange d'un service, d'un travail.

Mme Robic: Non, là.

M. Boisclair: Alors, moi, je propose l'amendement suivant, M. le Président, à l'article 23 qu'on remplace le mot "rémunération" par le mot "rétribution".

Le Président (M. Forget): Mme la ministre, est-ce que...

M. Boisclair: Parce que, si vous acceptez mon amendement, M. le Président, ce qui peut le placer en conflit d'intérêts, ce n'est pas uniquement un versement d'argent là. Vous qui con-

naissez bien le milieu, vous savez à quoi je fais référence. Un conflit d'intérêts, ça peut être bien d'autres choses que la rémunération qui fait référence à de l'argent comptant. L'amendement proposé: L'article 23 est modifié par le remplacement dans la première ligne du mot "rémunération" par le mot "rétribution".

Mme Robic: M. le Président, j'ai de la difficulté avec cet amendement-là. Je comprends l'idée du député de Gouin, là. Il parle de condo en Floride.

M. Boisclair: Par exemple.

Mme Robic: Mais je trouve que ça va très loin et comment on définit ça, là, au juste? Moi, je...

M. Boisclair: C'est parce que, M. le Président, les conflits d'intérêts ont été définis de bien d'autres façons dans d'autres législations. Et vous savez comme moi, Mme la ministre, que ce qui peut placer un individu dans un conflit d'intérêts n'est pas nécessairement et uniquement le versement d'une somme d'argent. Ça peut être bien d'autres choses que ça. Moi, si on veut vraiment...

(22 h 15)

Mme Robic: Oui. Vous avez feuilleté le dictionnaire?

M. Boisclair: Oui. Je vous en ai même lu un extrait tout à l'heure.

Mme Robic: Alors, M. le Président, dans le fond, l'ancienne loi écrivait "rémunération" et incluait des bénéfices directs et indirects. Alors, on me dit qu'on pourrait accepter "rétribution" plutôt que "rémunération". Donc, j'accepte l'amendement, M. le Président.

Le Président (M. Forget): L'amendement étant accepté, est-ce que l'article 23 dans son ensemble est adopté?

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Forget): Adopté, tel qu'amendé. Adopté. Alors, j'appelle l'article 24.

Multidisciplinarité et partage de rémunération

M. Boisclair: L'article 24.

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

M. Boisclair: C'est le cabinet multidisciplinaire.

Mme Robic: C'est juste.

M. Boisclair: Alors, on va discuter encore là...

Mme Robic: On a un papillon à l'article 24, M. le Président.

Le Président (M. Forget): À 24, on a un papillon?

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. Forget): Alors, on le distribue.

Mme Robic: M. le Président, l'amendement que l'on apporterait à l'article 24 se lirait comme suit: Remplacer l'article 24 par le suivant:

"Malgré les articles 3 et 19, l'activité de courtier immobilier peut être exercée par un cabinet multidisciplinaire visé à l'article 42 de la Loi sur les intermédiaires de marché.

"Il exerce cette activité conformément à un règlement pris par le gouvernement à cette fin."

Si vous voulez l'expliquer...

M. Boisclair: J'aimerais ça en avoir une copie.

Le Président (M. Forget): Vous n'avez pas de photocopie?

Mme Robic: Je m'excuse.

Le Président (M. Forget): Excusez, on va vous en transmettre.

Mme Robic: Peut-être que Me Montminy pourrait nous éclairer sur cet amendement-là.

Mme Montminy: En vertu de la Loi sur les intermédiaires de marché, à l'article 42, c'est là qu'existe le concept de cabinet multidisciplinaire. D'ailleurs, on a, à la fin de la loi, une disposition qui vient faire un ajustement de concordance à l'article 42 pour pouvoir effectivement insérer au sein d'un cabinet multidisciplinaire le courtage immobilier. Donc, ces cabinets sont prévus là et ces cabinets-là exercent actuellement avec un seul certificat qui est le certificat délivré par l'inspecteur général des institutions financières. Il y a, en vertu de cette loi-là, des règles applicables au cabinet multidisciplinaire selon les différents secteurs, courtage de dommages ou courtage d'assurance de personnes, planification financière, etc. Il y a des règles qui peuvent lui être applicables. Par ailleurs aussi, l'ensemble de la Loi sur les intermédiaires de marché s'applique au cabinet dans la mesure où il exerce des activités au sens de cette loi-là.

Ici, lorsqu'il y aura du courtage immobilier au sein d'un cabinet, on veut reproduire la même situation et que ce soit un seul certificat pour le cabinet, étant entendu, évidemment, que tous les

individus qui vont travailler, donc, que tous nos agents qui vont travailler au sein de ce cabinet-là, eux, continueront avec l'obligation d'avoir un certificat de l'Association.

Alors, on a mis l'article 3 de côté pour, justement, qu'on n'ait pas un conflit de certificats à un moment donné. C'est ce qui avait été choisi comme logique dans la Loi sur les intermédiaires. Alors, là, on a le certificat de l'Inspecteur général.

Quand on met de côté l'article 19, on l'a vu tantôt, l'article 19 interdit à un courtier ou à un agent de faire des activités d'agent en assurance de dommages ou de personnes. Le cabinet multidisciplinaire, son but est effectivement de pouvoir offrir tous ces services-là. Alors, il faut donc que je mette 19 de côté également. Et puis le reste, je pense que ça se lit en soi.

Le deuxième paragraphe vient quand même dire que ce cabinet-là va exercer ses activités conformément à tous les articles qu'on vient de voir et ceux qu'on verra un peu plus tard, sauf que le gouvernement aura quand même à les déterminer. Il ne dit pas clairement que c'est toutes les dispositions de la loi comme telles qui s'appliquent parce qu'il y a des adaptations qui doivent être faites. Il y a des choses qui ne peuvent pas automatiquement être applicables. Je peux vous donner, par exemple, l'article 12. L'article 12 ne pourrait pas, tel quel, être transposé à un cabinet multidisciplinaire. Alors, le gouvernement va venir établir des règles qui seront, dans la mesure où elles sont transposables sans difficulté, identiques à celles de la loi, mais s'il y a des difficultés et comme je vous le disais, il y avait l'article 12 comme exemple...

M. Boisclair: Bien oui.

Mme Montminy: Alors, pour un cabinet multidisciplinaire, ce serait difficile de dire qu'une place d'affaires au sein de laquelle je pourrais avoir, par exemple, des courtiers en assurance de dommages et des courtiers en immeubles doit être dirigée par quelqu'un qui est qualifié pour être courtier en immeubles. Je pourrais, par ailleurs, l'adapter et dire que, lorsqu'un cabinet multidisciplinaire a une place d'affaires où s'offrent des services de courtage immobilier et de courtage en assurance de dommages, il doit y avoir au moins une personne responsable qui remplit ces conditions-là. Alors, la raison du deuxième alinéa, c'est justement pour permettre de venir préciser, au besoin, des règles qui ne s'adapteraient pas d'elles-mêmes.

M. Boisclair: Deux questions. L'article 42 de la Loi sur les intermédiaires de marché est-il en vigueur?

Mme Montminy: L'article 42 n'est pas encore en vigueur.

M. Boisclair: Donc, le règlement...

Mme Montminy: Le règlement va être pris en vertu de cette loi-ci. D'ailleurs, on va avoir plus loin un autre papillon pour l'article 155...

M. Boisclair: 153.

Mme Montminy:... 153, c'est ça, où on va ajouter le pouvoir réglementaire du gouvernement.

M. Boisclair: En la matière.

Mme Montminy: C'est ça.

M. Boisclair: Là, la question de fond, c'est: Est-ce qu'on doit autoriser des cabinets multidisciplinaires?

Mme Robic: Vous comprendrez, M. le Président, que nous en avons discuté longuement et nous croyons que, oui, on doit, le plus possible, faire en sorte de permettre ce genre de cabinet qui peut être fort intéressant pas dans les grands centres, mais dans les régions. Encore là, ça permet un regroupement; il y a une économie qui est faite là. Il y a la possibilité de faire une compétition, si vous voulez, à des grosses entreprises qui offrent tous ces services-là, de grosses compagnies qui peuvent offrir tous ces services et le petit pourrait être menacé de disparaître. Si on lui offre la possibilité de se regrouper, il est mieux préparé à faire une compétition et, également, à offrir une gamme de services à travers les autres intermédiaires de marché. Alors, on pense que c'est intéressant. Ce n'est pas une obligation; c'est tout à fait libre de leur part de vouloir participer à un cabinet multidisciplinaire, mais, pour nous, on y voit des avantages. Encore une fois, pour des gens en région qui, souvent, seuls, trouvent ça difficile de passer à travers des moments comme on en connaît présentement, regroupés, peut-être qu'ils pourraient stimuler une clientèle et tous pourraient possiblement mieux vivre.

Le Président (M. Forget): M. le député de Gouin, vous avez des commentaires?

M. Boisclair: Oui. Il est très clair que j'é mets des réserves très claires à l'égard des articles 24 à 27. Plusieurs personnes nous ont fait valoir à l'occasion de la commission parlementaire que la possibilité d'avoir des cabinets multidisciplinaires, ce serait ouvrir la porte à une série de conflits d'intérêts qui seraient difficilement évaluables.

Je veux me permettre, parce que je pense que ça a été bien résumé par la Chambre des notaires: "Il ne nous semble pas souhaitable ni avantageux pour le public d'autoriser la présence de courtiers au sein d'un cabinet multidiscipli-

naire au sens de l'article 42 de la Loi sur les intermédiaires de marché. Ça ne peut qu'ouvrir toute grande la porte à une multitude de situations de conflits d'intérêts. De même, le partage de commissions - on en discutera tout à l'heure - devrait être limité au détenteur de permis de courtier ou autre personne habilitée à agir comme courtier sans avoir à détenir de permis et ce, pour les mêmes raisons."

Je pense qu'au départ le cabinet multidisciplinaire avait été pensé pour que des professionnels puissent, de façon complémentaire, combiner, dans le fond, leur expérience. Il n'y a pas grande complémentarité entre un intermédiaire de marché qui agit entre un fabricant et le public et qui transige un bien meuble, donc un produit financier, et un courtier ou un agent d'immeubles qui, lui, agit entre deux membres du public dans le fond, sur un bien immeuble. À cet égard, il y a une très grande distinction entre deux personnes qui agissent entre deux membres du public sur un bien immeuble et un intermédiaire de marché qui, lui, agit entre un fabricant de produit et, d'un autre côté, un individu sur un bien meuble ou un produit financier; à cet égard, il n'existe pas grande complémentarité. L'objectif premier qui avait motivé les cabinets multidisciplinaires, c'était justement cette complémentarité pour le public. Mais je crois que, dans le cas qui nous préoccupe, il n'y a pas grande complémentarité.

La ministre, comme moi, a pris connaissance des propos qui ont été tenus en commission parlementaire et, compte tenu de la préoccupation de protection du public à cet égard, des réticences très claires qui ont été formulées. Je me permets de lire un commentaire que j'ai ici: "La loi 134 ne permet qu'aux seules personnes physiques qui ont l'entière autonomie professionnelle de se regrouper au sein d'un cabinet multidisciplinaire. Les mêmes principes appliqués à la loi 153 devraient empêcher un courtier, une personne morale et tout agent de faire partie d'un cabinet multidisciplinaire; agir autrement ne ferait que créer des inéquités".

Moi, je ne peux à ce moment-ci que manifester clairement mon opposition à l'égard du principe que sous-tendent les articles 24, 25 et 27; on en discutera plus tard. Mais, moi, je crois qu'il s'agit là d'ouvrir... Je comprends la préoccupation particulièrement pour les régions, mais on ne pourra pas l'empêcher ailleurs non plus, là. L'objectif visé peut être louable, mais il ne faut pas négliger les "externalités" et les effets que pourrait entraîner cet article-là.

Mme Robic: Alors, M. le Président, ce que je retiens de la lettre de la Chambre des notaires, c'est qu'elle voudrait pouvoir partager la commission avec les agents, mais elle ne voudrait pas que les autres partagent la commission avec les agents. C'est ça que j'ai vu.

M. Boisclair: Non, non, non.

Mme Robic: Le libellé de la... Je peux comprendre que ce n'est pas tout à fait le même genre de services que l'on offre. Cependant, M. le Président, je vois mal les problèmes que ça suscite. On me parle de conflit d'intérêts. Eh bien, les problèmes de conflit d'intérêts existent dans un cabinet multidisciplinaire. C'est pour ça que nous avons un chapitre sur les conflits d'intérêts qui touche ce domaine d'activité.

Le partage des commissions, M. le Président, c'est quelque chose qui se passe présentement. Plutôt que ça se fasse sous la table, je le mets sur la place publique et j'oblige la divulgation. Il y a des conventions qui existent déjà, qui sont signées et qui sont connues, entre courtiers de différentes régions, provinces ou pays, qui font ce qu'on appelle de la référence. Que ça se fasse à l'intérieur d'un cabinet multidisciplinaire où ça doit être divulgué, où le partage des commissions doit être gardé dans des registres, je ne vois pas qu'il y ait un problème plus criant de conflit d'intérêts, pas plus qu'il y a un problème de conflit d'intérêts dans un conglomérat; il y en a certainement, des possibilités de conflit d'intérêts.

Ce que l'on tente de dire, c'est que la divulgation, l'obligation de divulguer et de garder des registres fait que, finalement, le public est informé des liens qui peuvent exister. C'est évident que, dans un cabinet multidisciplinaire, la personne qui entre là sait qu'il y a des liens. Alors, si on fait une référence à l'intérieur du cabinet multidisciplinaire, c'est bien sûr que la personne doit savoir que le lien existe. Mais, il faut même le divulguer, si on l'envoie voir notre voisin qui vend de l'assurance maison, alors... Là, je vous avoue que je ne le vois pas. Mais je vois, par exemple, des avantages à leur permettre de faire partie d'un cabinet multidisciplinaire. (22 h 30)

M. Boisclair: Là, on le limite donc à l'activité de courtier uniquement. Donc, l'agent ne pourra pas exercer là. Juste pour comprendre, au niveau de l'amendement qui a été soumis tout à l'heure, "l'activité de courtier immobilier peut être exercée par un cabinet multidisciplinaire". On l'a modifié. À l'article 24, on disait: "...peut exercer ses activités au sein d'un cabinet multidisciplinaire." Cette précision vous apparaissait nécessaire, parce qu'il y a une différence entre l'exercer, peut-être au-delà d'une même place d'affaires ou au sein de la même corporation. Est-ce que c'est le cabinet multidisciplinaire qui exerce?

Mme Robic: Alors, M. Bouchard, vous avez peut-être un éclaircissement, là.

M. Bouchard: C'est le cabinet qui exerce, c'est évident, comme une société. Le cabinet, au sens de la loi 134, c'est une société ou une

personne morale composée d'individus qui oeuvrent dans différentes disciplines. Alors, le même principe, ici, prévaut. La raison pour laquelle on écarte, comme on vous l'a expliqué tout à l'heure, 3 et 19, c'est pour faire en sorte que ce permis-là soit un permis de cabinet multidisciplinaire émis par l'inspecteur qui aura ensuite, dépendant des problèmes qui vont se présenter dans les disciplines en question, à référer aux corporations professionnelles concernées à l'intérieur du cabinet. Alors, l'acte comme tel va être commis par le cabinet, bien sûr, la société ou la personne morale, comme c'est le cas pour l'article 42 de la loi 134.

M. Boisclair: Sur division.

M. Bouchard: C'est ça.

M. Boisclair: L'amendement.

Le Président (M. Forget): Ah oui! L'amendement. Est-ce que l'amendement est adopté?

M. Boisclair: Sur division.

Le Président (M. Forget): Sur division. Alors, l'article 24 dans son ensemble est adopté, tel qu'amendé.

M. Boisclair: Sur division.

Le Président (M. Forget): Parfait! Alors, j'appelle l'article 25.

M. Boisclair: À l'article 25, moi, j'aurais un premier amendement, soit "rémunération" remplacé par "rétribution".

Mme Robic: Oui, d'accord. On accepte le même amendement, M. le Président.

Une voix: Là, ça va être difficile à partager.

Mme Robic: Alors, le voyage en Floride, à l'article 26, je ne sais pas comment est-ce qu'il va être consigné.

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Robic: On va le mettre dans le registre.

Le Président (M. Forget): M. le député de Gouin.

M. Boisclair: Alors, l'article 25 est modifié par le remplacement, dans la première ligne, du mot "rémunération" par le mot "rétribution".

Le Président (M. Forget): Est-ce que

l'amendement est adopté, Mme la ministre? Est-ce que l'amendement est adopté?

Mme Robic: L'amendement est adopté, M. le Président.

Le Président (M. Forget): Est-ce que l'article 25, tel qu'amendé, est adopté?

Mme Robic: Adopté.

M. Boisclair: Juste 30 secondes, là. C'est parce que j'avais des notes encore là. Adopté.

Le Président (M. Forget): Adopté. Alors, j'appelle l'article 26. Mme la ministre, l'article 26.

Mme Robic: Alors, M. le Président, encore là, nous allons avoir le même amendement qu'à l'article 25, soit changer le mot "rémunération" pour...

M. Boisclair: Ah! Vous allez nous le présenter, celui-là. Vous allez nous écrire. Qu'est-ce que vous proposez, là?

Mme Robic: Alors, on va finir avec l'article 26, M. le Président.

Le Président (M. Forget): O. K. L'amendement est-il adopté?

Mme Robic: Adopté.

Le Président (M. Forget): Alors, l'article 26, tel qu'amendé, est adopté.

M. Boisclair: Oui, juste 30 secondes, là.

Le Président (M. Forget): M. le député de Gouin, oui.

M. Boisclair: Il y a un danger qui m'était souligné justement quant au partage de la rémunération. On craignait, finalement, qu'il y ait une espèce d'effet pyramidal qui soit créé, en ce sens que, puisque le courtier partagerait sa rémunération, partager, là, ça peut être aussi en donner 90 %.

Mme Robic: Bien, s'il veut travailler pour rien...

M. Boisclair: Non, mais je comprends.

Mme Robic:... il pourrait, oui. À l'excès, il pourrait.

M. Boisclair: Oui. Lui-même pourrait la partager avec un autre. On craignait, en bout de course, qu'il y ait une possibilité qu'il y ait une pression qui s'exerce sur le montant de ces

commissions et, finalement, que le consommateur soit, par extension, un peu perdant dans tout ça puisqu'il y aurait un effet que les commissions se trouvent à augmenter.

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

Mme Robic: M. le Président, ces craintes sont grandement exagérées. Le consommateur, lui, n'a rien à voir avec la commission à part la payer, mais la distribution de cette commission-là se fait entre intermédiaires de marché, entre agents, entre courtiers et c'est ce montant-là qu'ils se divisent. Si un courtier en immobilier est prêt à donner 90 % de sa commission pour une référence, bien ça, c'est son problème à lui, hein? S'il est assez fou pour travailler pour 10 %, M. le Président, vous comprendrez que...

M. Boisclair: Non, non, mais je vous citais une affaire.

Mme Robic: Non, mais quand on me parle de ça... Je sais, les exemples qu'on vous a donnés, on me les a servis, M. le député; alors, vous comprendrez que non, je ne peux pas, je n'achète pas ça.

Le Président (M. Forget): Est-ce que l'article 26, tel qu'amendé... Avez-vous quelque chose à ajouter?

M. Boisclair: Oui, oui. Il y a aussi... Dans le fond, ça va être quoi pour un courtier, l'avantage de partager sa rémunération avec un intermédiaire de marché? Je pourrais, à la limite, concevoir qu'il pourrait la partager avec un autre courtier.

Mme Robic: Oui, certainement. Ça se fait, ça.

M. Boisclair: Oui, ça...

Mme Robic: Ça se fait. C'est courant, ça.

M. Boisclair: Oui, oui, comme je vous dis, avec un autre courtier, moi, je...

Mme Robic: Ah, d'accord. Oui, oui.

M. Boisclair: ...n'y verrais pas de...

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Mais quel est l'intérêt de partager une rémunération avec un intermédiaire de marché?

Mme Robic: Une clientèle. Ils le font, mais ils ne le disent pas; ils vont être obligés de le dire aujourd'hui. Quand on vous envoie une clientèle, on demande 10 % de commission, c'est

courant que ça se fait. Bien, aujourd'hui, ils vont le faire, mais ils vont le divulguer et ils vont garder ça dans des registres.

M. Boisclair: Donc, le partage de la rémunération va se faire exclusivement à l'intérieur d'un cabinet multidisciplinaire.

Mme Robic: Non, non. Il peut se faire à l'intérieur d'un cabinet multidisciplinaire, mais à l'extérieur d'un cabinet multidisciplinaire. Entre courtiers et intermédiaires de marché, il peut y avoir partage de commission; quand on fait une référence, si on demande une commission pour cette référence, on devra la divulguer encore une fois au client et que ça soit mis dans un registre.

M. Boisclair: Moi, en tout cas, je vais me permettre encore une fois juste de souligner une chose. Je comprends qu'à l'heure actuelle ça se fasse. Il faut avoir tout simplement acheté une maison une fois dans sa vie pour comprendre comment ça fonctionne, mais souvent les gens le font dans un intérêt où... Dans le fond, c'est la compétence professionnelle des gens à qui on se réfère qui motive la référence, alors que, là, dans le fond, il va y avoir une motivation autre derrière la référence, qui sera, bien sûr, essentiellement une motivation pécuniaire. Moi, je crois que le partage de la rémunération va, encore là, ouvrir le champ à une multitude de conflits d'intérêts.

Il ne faut pas oublier non plus que... Dans le fond, ça va pratiquement permettre de donner des avantages à des personnes qui ne peuvent effectuer des opérations immobilières, des gens qui n'assument pas les obligations qui sont imposées dans la loi. "Le partage de la rémunération constitue - la note que j'ai - une façon de tirer d'autrui avantage d'une opération immobilière, sans avoir à assumer les obligations imposées par la loi." C'est ça, dans le fond, non, mais pour pousser là le raisonnement.

Mme Robic: M. le Président, je n'achète pas ce raisonnement-là. D'abord, ça se fait et ça se fait par avantage pécuniaire aujourd'hui, ce n'est pas divulgué; donc, on n'invente rien de nouveau ici. Ce que l'on dit, c'est... Et je vous mets en garde quand on dit: Ils vont aller n'importe où et ils vont oublier la compétence d'une personne pour envoyer un client à une personne qui va leur payer 5 % de plus de référence. Mais il faut penser que la personne qui fait de la référence, d'abord c'est une rue dans les deux sens, elle a une réputation aussi à conserver. Ce n'est pas son gagne-pain, la référence. C'est des gens qui vendent un autre produit. Ce sont des intermédiaires de marché. Et ils ont une réputation à conserver pour garder une clientèle. Alors, de dire qu'ils vont envoyer ces clients-là à n'importe qui, en oubliant la

qualité du service, eh bien, je pense qu'il va endommager sa propre réputation en faisant ça.

Alors, ce n'est pas évident là que... Il va peut-être y en avoir qui vont sans doute oublier de regarder la qualité du courtier ou de l'agent à qui ils réfèrent des clients, mais ils vont payer le prix. Ça ne sera pas long qu'ils vont en payer le prix. Alors, moi, je crois que, non, au contraire, il va sans doute y avoir des courtiers en immobilier qui vont signer des ententes avec des courtiers en assurance et qui vont se dire: Nous, sur une base d'affaires, nous allons nous référer une clientèle, mais il va falloir que ce soit divulgué et les commissions payées devront être gardées dans un registre. Je trouve qu'au contraire, M. le Président, on s'assure qu'il peut y avoir une synergie qui s'exerce, mais que ça va être au su et au vu du consommateur.

M. Boisclair: Est-ce qu'il n'est pas possible... Puisque l'intermédiaire de marché, au sens de la loi, c'est le planificateur financier, c'est le courtier en valeurs, c'est le conseiller en valeurs ou son représentant... Un intermédiaire de marché, c'est l'intermédiaire de marché en assurance...

Mme Robic: Non, ce n'est pas le courtier en valeurs.

M. Boisclair: ...le planificateur... Écoutez, la définition d'intermédiaire de marché: "l'intermédiaire de marché en assurance, le planificateur financier et, au sens de la Loi sur les valeurs mobilières, le courtier en valeurs, le conseiller en valeurs ou son représentant." Donc, c'est à lui qu'on fait référence dans les articles 25, 26 et 27.

Mme Robic: Mais la Loi sur les valeurs mobilières ne permet pas en ce moment à un courtier en valeurs mobilières de faire partie d'un cabinet multidisciplinaire. En ce moment, on ne parle pas d'eux autres.

M. Bouchard: La référence à l'article 42 se réfère à un cabinet multidisciplinaire. Et n'oubliez pas, dans la loi 134, l'article 39 qui dit que le pouvoir réglementaire relatif au cabinet multidisciplinaire, en tant que le courtier en valeurs mobilières est concerné, s'adopte en vertu de la Loi sur les valeurs mobilières et ça n'a pas été fait, de telle sorte que le courtier en valeurs mobilières n'est pas touché par le cabinet multidisciplinaire au moment où on se parle.

M. Boisclair: Donc, il s'agit uniquement de l'intermédiaire de marché en assurance et du planificateur financier. Donc, on pourrait très bien concevoir que le planificateur financier, sans avoir à assumer les obligations prescrites à la loi 153, fasse du courtage immobilier et

prenne entente - le fasse indirectement, Mme la ministre - en recevant 90 % de la commission, sans avoir... Il pourrait très bien s'entendre avec un courtier.

Mme Robic: Seul un courtier peut faire un acte de courtage immobilier.

M. Boisclair: Je comprends très bien que c'est finalement le courtier qui, en bout de course, aurait la responsabilité. Mais la crainte m'a pourtant été présentée: s'il y a une référence... Disons que je suis planificateur financier.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Vous êtes courtier, je peux vous référer un client et je peux très bien vous dire: Écoutez, et prendre entente avec vous et faire, dans le fond, indirectement du courtage immobilier en prenant entente qu'on me donne 90 % de la commission.

Mme Robic: Mais comment est-ce que je fais du courtage immobilier?

M. Boisclair: Ça ne vous empêche pas à vous d'avoir votre clientèle.

Mme Robic: Mais je ne peux pas faire de courtage immobilier, la loi ne l'autorise pas.

M. Boisclair: Je le comprends très bien, mais indirectement...

Mme Robic: Mais comment est-ce que je peux faire du courtage immobilier indirectement? Donnez-moi un exemple.

M. Boisclair: Alors, moi, je suis planificateur financier...

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: ...et j'oeuvre au sein d'un cabinet multidisciplinaire.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Je peux très bien, moi, recruter plusieurs clients, même pratiquement conclure une transaction, sauf que c'est le courtier qui, en bout de course, va le faire, il va signer les papiers. Il n'a pas les obligations de le faire.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Mais je peux très bien dire en retour: Mon vieux, donne-moi 90 % de ta commission.
(22 h 45)

Mme Robic: Franchement là...

M. Boisclair: Il va le faire indirectement sans avoir à assumer les obligations de la loi 153.

Mme Robic: Non. Il y a un planificateur financier qui a un client qui veut vendre sa maison. Il dit au client: Chez nous, on a un courtier en immobilier. Je peux te le référer. C'est un bon courtier. Je vais te le référer et moi ça va me donner une commission de référence. Il faut qu'il le divulgue et la commission de référence, elle est gardée dans un registre. Donc, je pense bien que, si j'étais dans un cabinet multidisciplinaire, le patron du cabinet multidisciplinaire, et que je voyais que mon planificateur financier prend 90 % d'une transaction immobilière quand c'est mon courtier en immobilier qui fait la transaction, je dirais: Il y a quelque chose qui ne fonctionne pas là, ça ne marche pas. Puis, le courtier qui accepterait ça, je dirais: Franchement, qu'il se trouve autre chose à faire. Il est dans le mauvais domaine. S'il travaille à 10 %, ça ne tient pas debout.

M. Boisclair: O. K.

Le Président (M. Forget): Est-ce que l'article 26, tel qu'amendé, est adopté?

M. Boisclair: Là, on a remplacé "rémunération" par "rétribution".

Le Président (M. Forget): Oui, c'est ça.

M. Boisclair: Alors, sur division.

Le Président (M. Forget): Sur division. J'appelle l'article 27.

Mme Robic: M. le Président, encore une fois, à l'article 27, nous allons... Attendez que je le lise pour voir si on est capable de le faire. Non, il n'y a pas d'amendement ici. Je ne peux pas changer "rémunération" ici. "Est assimilée à un partage de rémunération, la rémunération touchée par un courtier pour avoir dirigé un client à un intermédiaire de marché ou à un autre courtier." Ah bien oui. O. K.

Le Président (M. Forget): Oui? Alors, il y a un amendement.

Mme Robic: Remplacer les deux "rémunération" par "rétribution".

Le Président (M. Forget): Oui. Alors, est-ce que l'article 27, tel qu'amendé, est adopté?

M. Boisclair: Il y a l'amendement là.

Le Président (M. Forget): Ah oui! Excusez-moi.

M. Boisclair: L'article 27.

Le Président (M. Forget): Est-ce que l'amendement est adopté? M. le député de Gouin, est-ce que l'amendement est adopté?

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. Forget): Oui. Est-ce que l'article 27, tel qu'amendé, est adopté?

M. Boisclair: Juste un instant.

Le Président (M. Forget): Juste un instant, O. K.

M. Boisclair: Pour être bien sûr, le partage de rémunération ne pourra pas se faire avec des gens qui sont visés à l'article 2: les avocats, les notaires, les liquidateurs, séquestres?

Mme Robic: Non. Et eux, leur Ordre ne leur permet pas de faire ça.

M. Boisclair: Vous avez pris connaissance de la Chambre des notaires qui dit: "Le partage de rémunération permis à l'article 27 devrait être défendu. Ça nous apparaît être assimilé à une commission de référence et constitue une pratique à éviter."

Mme Robic: Ça, c'est la pensée de la Chambre des notaires.

M. Boisclair: O. K. Sur division.

Mme Robic: M. le Président, nous devons revenir en arrière au titre de ce chapitre qui parle de "Multidisciplinarité et partage de rémunération". Alors, nous devrions changer, par un amendement au titre, le mot "rémunération" pour "rétribution".

Le Président (M. Forget): Est-ce que l'amendement est adopté?

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. Forget): Est-ce que l'article 27, tel qu'amendé, est adopté?

Mme Robic: Je m'excuse, je pensais qu'on l'avait adopté.

Le Président (M. Forget): Non, non, il n'était pas adopté.

M. Boisclair: Oui, oui.

Le Président (M. Forget): Il est adopté? O. K. Il est adopté. Personne ne l'avait dit encore.

Mme Robic: Sur division, hein?

Le Président (M. Forget): Sur division. O.K. J'appelle l'article 28.

Mme Robic: "Nounoune" que je suis! Vous voyez mon honnêteté, hein?

M. Boisclair: Je n'en doute pas.

Le Président (M. Forget): Mme la ministre, sur l'article 28.

Publicité et représentations

Mme Robic: "Publicité et représentations". M. le Président...

M. Boisclair: Publicité, c'est intéressant, ça.

Mme Robic: Oui. D'ailleurs, au moment de votre intervention hier, vous me questionnez justement, à savoir...

M. Boisclair: Elle ne s'applique pas, la loi. J'ai eu ma réponse.

Mme Robic: Ah, d'accord. Alors, vous êtes satisfait de la réponse?

M. Boisclair: Non, mais, quand même, la loi sur la protection du consommateur ne s'applique pas.

Mme Robic: Non. C'est le Code des professions qui s'applique.

M. Boisclair: Ce n'est pas qu'il s'applique.

Mme Robic: Alors, M. Bouchard, s'il vous plaît.

M. Bouchard: C'est-à-dire qu'ici, pour les fins de la publicité, nous avons repris... Les dispositions que vous avez, y compris dans le pouvoir réglementaire, sont les dispositions que le gouvernement avait adoptées en décembre de l'an dernier pour l'Office des professions. L'Office de la protection du consommateur, lui, avait une vision différente. Il trouvait que la publicité et les représentations mensongères étaient moins sévères pour les professionnels qu'elles ne l'étaient pour les commerçants. C'était ça fondamentalement, sa proposition. Ce qui est adopté ici, c'est les mêmes règles que pour les professions, en vertu du Code des professions. Alors, la loi de l'Office des professions ne s'applique pas à ce chapitre-là.

Mme Robic: L'Office...

M. Bouchard: L'Office de la protection du consommateur.

M. Boisclair: Quelles sont les distinctions, finalement? Parce que la note que M. Moreau, l'ancien président de l'Office, vous envoyait dit essentiellement: "Si, dans le cadre d'une révision de l'encadrement juridique de ces activités, on devait confier à un organisme d'autorégulation certaines responsabilités en ce qui concerne la publicité, il nous semble que la répression de la publicité trompeuse ou dolosive devrait alors se faire comme pour l'ensemble des autres transactions immobilières impliquant des consommateurs par le biais de la Loi sur la protection du consommateur, plus précisément du titre sur les pratiques de commerce." Donc, il y a des dispositions. Est-ce que, dans les articles 28 à 30, on couvre la publicité trompeuse ou dolosive?

M. Bouchard: Oui. Comme je vous le disais, M. le député, c'est que cette remarque-là est une remarque qui date de... Je ne me rappelle plus trop.

M. Boisclair: Oui, d'avril.

M. Bouchard: C'est ça. C'est une demande que l'Office a faite, mais qu'il avait faite également l'an dernier. Et le gouvernement a adopté, en décembre 1990, la loi 100 qui est devenue le chapitre 76 des Lois de 1990...

M. Boisclair: Oui, effectivement.

M. Bouchard: ...qui amendait le Code des professions et qui prévoyait les articles 60 et suivants qui portent exactement sur ça, publicité et représentations. Ce sont ces dispositions que nous avons reproduites ici qui portent là-dessus.

M. Boisclair: Je comprends que vous avez reproduit les mêmes dispositions qu'on trouve à la loi 100 qui a été adoptée à la dernière session.

M. Bouchard: C'est ça, exactement. Et qui ne répondent pas tout à fait à sa demande, parce que, lui, il avait fait les mêmes représentations dans le temps contre l'Office des professions parce qu'il trouvait que ce n'était pas assez.

M. Boisclair: Il trouvait que ce n'était effectivement pas assez et c'était essentiellement établir une nouvelle formule en termes de ce qu'il appelait, lui, une pratique de commerce dans sa loi.

M. Bouchard: C'est ça.

M. Boisclair: Mais la question très claire, donc, la publicité trompeuse...

M. Bouchard: 29.

M. Boisclair: Oui, 29, représentation, c'est,

bien sûr, la publicité. Ça inclut aussi la publicité. Alors, écoutez, on va y aller, à 28. L'interprétation... On m'avait soumis des commentaires sur les termes: "cette déclaration ou ce message publicitaire lie le courtier ou l'agent." Il n'y a pas de...

M. Bouchard: C'est le mot à mot du Code des professions.

M. Boisclair: C'est le mot à mot.

M. Bouchard: Oui. Vous avez, à l'autre page, le pendant de...

M. Boisclair: D'accord.

Le Président (M. Lemieux): Adopté?

M. Boisclair: Oui, adopté, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): J'appelle l'article 29.

M. Boisclair: De la publicité incomplète, ça serait quoi? Malgré le fait que ça reprenne...

Mme Robic: Incomplète. On oublierait délibérément de donner un renseignement qui pourrait changer la nature...

M. Boisclair: Écoutez, adopté. Moi, je ne me casserai plus la tête. Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. J'appelle l'article 30.

M. Boisclair: Adopté. Juste une question. La représentation à 29 est définie comment? Est-ce une affirmation, un comportement ou une omission, comme c'est le cas... Comment vous la définissez, la représentation, à l'article 29?

Mme Robic: Pardon?

M. Boisclair: La représentation, dans la Loi sur la protection du consommateur, est définie à l'article 216. Je vous demandais tout simplement, à l'article 29 que l'on vient d'adopter, si la représentation était définie d'une façon ou d'une autre. Les dispositions dans la Loi sur la protection du consommateur sont drôlement mieux définies que celles dans le Code des professions, drôlement mieux définies. Moi, si vous voulez, je ne veux pas, encore là... Mais, s'il faut lire les articles 216 et suivants de la Loi sur la protection du consommateur pour comprendre... Je pense que notre objectif de protection du consommateur serait beaucoup mieux atteint si on reprenait les dispositions de la Loi sur la protection du consommateur.

Je vous pose une question, même si l'article est adopté. Je demande à la ministre: C'est quoi,

la représentation?

Mme Robic: Ça comprend toute...

M. Boisclair: Il faut lire l'article 216...

Mme Robic: ...l'information qu'on pourrait... C'est assez long, la représentation. Ça couvre beaucoup...

M. Boisclair: Écoutez, ça a été défini dans d'autres lois, la représentation. Laissez-moi vous lire juste deux articles, 216 et 218.

"216. Aux fins du présent titre, une représentation comprend une affirmation, un comportement ou une omission."

"218. Pour déterminer si une représentation constitue une pratique interdite, il faut tenir compte de l'impression générale qu'elle donne et, s'il y a lieu, du sens littéral des termes qui y sont employés."

Le Président (M. Lemieux): Dans quelle loi?

M. Boisclair: Ça, c'est dans la Loi sur la protection du consommateur. Il y a, d'ailleurs, un certain nombre de dispositions qui s'y retrouvent - c'est aux articles 216 et 218.

Le Président (M. Lemieux): Il y a des sanctions pénales à ça?

M. Boisclair: Oui. Il y a même, regardez, tout l'article 221 de la Loi sur la protection du consommateur qui ne se retrouve ni dans le Code des professions et... Les indications sur le prix de vente. Pratique interdite sur le prix. Je vais vous dire que c'est bien plus que ce qu'on retrouve dans le Code des professions. "Pratique interdite sur le prix. Aucun commerçant, manufacturier ou publicitaire ne peut faussement, par quelque moyen que ce soit: invoquer une réduction de prix - ce qui pourrait devenir le cas à un moment donné - indiquer le prix courant ou un autre prix de référence pour un bien ou service; laisser croire que le prix d'un bien ou d'un service est avantageux." Ça pourrait très bien faire pour une maison.

Mme Robic: Je trouve que ça, c'est bien plus large que tout ça. Vous le définissez; vous le restreignez. C'est large. On dit toute représentation. Ça comprend tout ça et plus.

Le Président (M. Lemieux): C'est dans quel chapitre, quelle section? Qui traite de quoi?

M. Boisclair: Ça, c'est sur les pratiques de commerce. C'est le titre II de la Loi sur la protection du consommateur qui contient un, deux, trois, quatre, cinq...

Le Président (M. Lemieux): Quelles sont les

définitions dans cette loi des pratiques de commerce?

M. Boisclair: Écoutez, il y a les pratiques interdites, il y a les représentations. M. le Président, je peux vous la...
(23 heures)

Le Président (M. Lemieux): Non. J'ai travaillé pas mal dessus. J'ai une bonne idée de ce qu'il y a dedans.

M. Boisclair: Est-ce que vous partagez mon point de vue, M. le Président?

Le Président (M. Lemieux): Non.

M. Boisclair: Pourquoi? Alors, écoutez j'arrête ça là. Mais ma compréhension des choses, c'est que la Loi sur la protection du consommateur est beaucoup plus claire et beaucoup plus précise quant aux pratiques de commerce. M. le Président, je ne vois pas pourquoi...

Le Président (M. Lemieux): Ça va. Non, c'est parce que...

M. Boisclair: J'ai d'autres choses à faire, moi aussi. Il est 23 heures. Je ne fais pas ça par plaisir...

Le Président (M. Lemieux): Je n'en doute pas.

M. Boisclair: Sauf que je ne suis pas un partisan de la politique du pire.

Le Président (M. Lemieux): Je n'en doute pas, mais ça me semblait clair.

M. Boisclair: Ça vous semblait clair, sauf que c'est tellement clair dans votre esprit que, dans d'autres lois, le législateur s'est senti obligé de définir ce qu'était une représentation. Alors, écoutez là, ce n'est pas des inquiétudes que je soulève pour mon plaisir de le faire.

Le Président (M. Lemieux): Je comprends ça très, très bien.

M. Boisclair: Et il y a bien d'autres éléments qui, à mon avis, devraient se retrouver dans la loi. Ça, ce n'est pas ma faute, ce n'est pas moi qui l'ai écrite, la loi. Moi, on me demande de l'étudier article par article. Si j'avais contribué à la rédaction de la loi, je ne l'aurais pas faite de cette façon-là. Il y a un choix qui a été fait. Tout le monde connaissait la Loi sur la protection du consommateur. Il y a des représentations qui ont été faites auprès de la ministre. Il y a une loi qui a prouvé son efficacité et dans laquelle on a établi, pas pour rien, des pratiques en matière de commerce et, pour des raisons qui m'échappent, on a tout

simplement décidé d'établir des pratiques de commerce différentes en adoptant la loi 100 et on a tout simplement décidé de calquer les dispositions de la loi 100 dans la loi 153 alors que, si on est vraiment soucieux de cet intérêt que la ministre se plaît à énoncer, on aurait dû reprendre les mêmes dispositions. Cela étant dit, M. le Président, tout ce...

Le Président (M. Lemieux): Est-ce que l'article 29... Oui.

M. Boisclair: ...que je peux faire, c'est parler, puis essayer de convaincre.

Mme Robic: M. le Président...

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

Mme Robic: ...j'ai autant le souci que le député de Gouin de protéger le consommateur. Moi, je prétends que le mot "représentation" ici, même s'il n'est pas décrit comme il est décrit dans la Loi sur la protection du consommateur, englobe tout ce qui est inclus dans la Loi sur la protection du consommateur et plus encore. C'est très large et ça inclut toute représentation. Alors, moi, M. le Président, je me sens confortable avec le choix que l'on a fait.

M. Boisclair: Vous êtes consciente aussi des avis juridiques qui ont été envoyés par l'Office de la protection du consommateur à l'Inspecteur général, que je ne retrouve pas ici, entre autres, de Me Morgan qui a des prétentions quelque peu contraires, qu'il s'agit là d'un affaiblissement par rapport à la Loi sur la protection du consommateur. Ça, vous êtes consciente de ça?

M. Bouchard: C'est parce que, tout à l'heure, je vous ai expliqué que le choix qui avait été fait, c'est qu'on ne niait pas du tout ça. Et c'est tout à fait vrai...

M. Boisclair: Bon, bien...

M. Bouchard: Non, mais en matière de commerce les pratiques commerciales et ce qui est prévu dans la loi sur la protection du consommateur sont beaucoup plus vastes que ce qui est prévu ici. Mais on a décidé au gouvernement que, pour les professionnels, c'était excessif d'aller aussi loin que ça, que ce n'est pas un négoce, ce n'est pas un commerce, une profession comme pour le Code des professions et comme pour les courtiers, qu'il n'était pas jugé nécessaire de les assimiler à des commerçants. C'est ça, le raisonnement qui a été fait. On n'a pas dit que la loi n'était pas bonne. Elle est très bonne. C'est un choix qui a été fait par le gouvernement en disant que ce n'était pas nécessaire d'adapter ces pratiques-là et de les

accoler pour ce qui est considéré ici comme une profession.

M. Boisclair: Quant à moi, ce n'est pas un bon choix, M. le Président. Alors, vous pouvez appeler l'article 30.

Le Président (M. Lemieux): Alors, l'article 29 est-il adopté?

M. Boisclair: Sur division.

Le Président (M. Lemieux): Adopté sur division. J'appelle l'article 30.

M. Boisclair: Sur division.

Le Président (M. Lemieux): L'article 30 est adopté sur division. Nous passons à l'article 31.

Règles relatives à certains contrats de courtage immobilier

M. Boisclair: On a fait sauter les avocats et les notaires. Les avocats et les notaires se retrouvaient dans l'ancienne loi.

Mme Robic: C'est juste. Il a été décidé qu'on n'avait pas à les inclure puisqu'ils sont, eux, couverts par leur propre loi. Comme tous les autres professionnels, ils ont leur propre...

M. Boisclair: En d'autres mots, si un notaire conclut un contrat avec un courtier, ce ne sont pas les mêmes règles qui vont s'appliquer que celles d'un contrat conclu entre une personne physique qui n'est ni un notaire, ni un avocat avec un courtier. Alors, je vous pose la question: Est-ce que ce sont les mêmes règles dans le cas des notaires et des avocats?

Mme Robic: Si vous voulez, c'est...

Mme Montminy: En fait, actuellement, la loi prévoyait que ces dispositions, effectivement, s'appliquaient aux avocats et notaires, mais on remarquera que ça ne s'appliquait pas plus à tous les autres professionnels qui n'étaient pas soumis à la loi. Ça pouvait peut-être s'expliquer, à l'époque, pour les avocats et notaires, parce que l'expression... En tout cas, on leur permettait, finalement, d'agir en vertu de cette loi-là sans permis dans la mesure où ils étaient en exercice, c'était très large. On a vu tantôt qu'on a restreint ça, quand même, au niveau des avocats et notaires. Il apparaît quand même opportun que le traitement soit équivalent pour tous les professionnels qui profitent de l'exception de ne pas détenir de certificat. Alors, je veux dire, tous les professionnels peuvent, à la limite, faire des contrats qui respecteraient ces règles-là, mais ils n'ont effectivement pas l'obligation de le faire.

M. Boisclair: Alors, adopté avec la même restriction, sur division.

Le Président (M. Lemieux): L'article 31 est adopté?

M. Boisclair: Avec la même restriction, avec les alinéas 1^o et 2^o qui définissent, bien sûr...

Le Président (M. Lemieux): Je m'excuse, M. le député de Gouin, est-ce que vous avez bien dit 31, adopté sur division?

M. Boisclair: Sur division. Oui. Sur division...

Le Président (M. Lemieux): O.K. Alors, l'article 31...

M. Boisclair: Mais compte tenu des alinéas 1^o et 2^o...

Le Président (M. Lemieux): Oui. L'article 31 est adopté, donc, sur division. Nous appelons l'article 32.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 32 est adopté. Nous appelons l'article 33.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. L'article 33 est adopté. Nous appelons l'article 34.

M. Boisclair: Ce sont toutes les mêmes dispositions à peu près.

Le Président (M. Lemieux): L'article 34, adopté. Nous appelons l'article 35.

M. Boisclair: L'article 34, adopté, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): Ah, je m'excuse.

M. Boisclair: Jusqu'à l'article 42, c'est toute la même chose. Alors, 36, adopté.

Le Président (M. Lemieux): Pardon? L'article 36?

M. Boisclair: 36, adopté.

Mme Robic: Les articles 34, 35 et 36 sont adoptés.

Le Président (M. Lemieux): L'article 34 est adopté.

M. Boisclair: Oui. Oui. Oui. L'article 34...

Le Président (M. Lemieux): L'article 35 est adopté. conformément à l'article 39..."

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. Lemieux): L'article 36 est adopté.

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. Lemieux): L'article 37 est-il adopté?

M. Boisclair: Oui. Adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 37 est adopté. L'article 38 est-il adopté?

M. Boisclair: Oui. Adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 38 est adopté. Est-ce que l'article 39 est adopté?

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 39 est adopté. L'article 40.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 40 est adopté.

M. Boisclair: L'article 40...

Le Président (M. Lemieux): Nous revenons maintenant à l'article 40.

M. Boisclair: O.K. Juste une concordance au niveau des articles.

Mme Robic: C'est ça.

Le Président (M. Lemieux): L'article 40 est-il adopté, M. le député de Gouin?

M. Boisclair: Il y a la rétribution là.

Mme Robic: Non. Non. Ce n'était pas...

M. Boisclair: Pardon?

Mme Robic: Non. Non.

Le Président (M. Lemieux): Non. Non. Il n'y a pas d'amendement à faire. Non. Non. L'article 40 est adopté.

Mme Robic: Il n'y a pas d'amendement là.

M. Boisclair: Non. Non. Mais à 40 là: "Le courtier ne peut exiger aucune rémunération, à la suite de la résolution d'un contrat faite

Mme Robic: Oui. Mais ce n'est pas pareil là, tu sais.

M. Boisclair: Non. O.K. Parfait. Parfait. Parfait. Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté.

M. Boisclair: 41 et 42, adopté.

Le Président (M. Lemieux): Alors, l'article 41 est adopté. L'article 42 est adopté. Nous passons à l'article 43.

Fonds d'indemnisation du courtage immobilier

M. Boisclair: Oui. 43, le Fonds d'indemnisation. Encore là, il y aurait des commentaires. Bon. L'article 43, adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 43 est adopté. Nous appelons l'article 44.

M. Boisclair: Le siège social, où avez-vous l'intention de l'établir?

Mme Robic: On est établi, le siège social.

Une voix: Présentement, il est à Montréal.

Mme Robic: Il est à Montréal.

Le Président (M. Lemieux): Est-ce que vous avez l'intention de le transférer à Québec?

Mme Robic: Ha, ha, ha!

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Robic: Il faudrait le demander au président du Fonds, qui est... Ha, ha, ha! Quelle est votre adresse, M. le président?

Une voix: Sur la rue Crémazie, à Montréal.

M. Boisclair: Parfait. Non. C'est parce que j'aurais été tenté de faire un amendement pour être bien sûr qu'il reste à Montréal. Ha, ha, ha!

Des voix: Ha, ha, ha!

Mme Robic: Le député de Gouin est très inquiet de la santé de Montréal, de ce temps-ci.

M. Boisclair: Pas rien que moi.

Le Président (M. Lemieux): Alors...

Mme Robic: Non, non. Moi aussi, monsieur. Malgré que vous disiez que je ne suis pas intéressée, moi aussi, je suis intéressée.

Le Président (M. Lemieux): L'article 44, M. le député de Gouin...

M. Boisclair: 44, adopté.

Le Président (M. Lemieux): ...est-ce que c'est adopté? Oui.

M. Boisclair: Oui. 45.

Le Président (M. Lemieux): L'article 45.

M. Boisclair: C'est ça là qui est intéressant.

Le Président (M. Lemieux): Alors, nous en sommes maintenant à l'article 45 et la parole est au député de Gouin.

M. Boisclair: Oui. Alors, au troisième paragraphe, qui sont ces "personnes susceptibles, en raison de leurs activités"?

Mme Robic: Bien, écoutez, quand on nomme des personnes, on croit que ce sont des personnes compétentes pour administrer le Fonds; alors, "susceptibles, en raison de leurs activités, de contribuer d'une façon particulière à la solution des problèmes dans le domaine du courtage immobilier". C'est des gens qui sont de près impliqués dans le courtage immobilier. Ça peut être des personnes du domaine, mais des personnes...

Le Président (M. Lemieux): Elles ne sont pas rémunérées.

Mme Robic: ...tels des avocats ou des notaires, des personnes qui ont une bonne connaissance du domaine immobilier.

M. Boisclair: Je présume qu'il y a le Code des professions qui a des dispositions qui sont similaires. Est-ce qu'il y a des dispositions dans le Code des professions sur les fonds d'indemnisation?

Mme Robic: M. Bouchard.

M. Bouchard: Pas de cette façon-là.

M. Boisclair: C'est ça.

M. Bouchard: Vous avez vu qu'on a reconduit le même article. Actuellement, ceux qui ont été nommés en vertu de l'article 9.17° actuel, c'est deux notaires et un comptable, sauf erreur.

Mme Robic: On a remplacé ici, hein?

M. Boisclair: Est-ce qu'il y a des honoraires et des allocations pour les gens qui sont sur...

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Alors, parfait, oui.

Le Président (M. Lemieux): Pas d'honoraires sauf pour le secrétaire, je pense, qui est nommé selon la Loi sur la fonction publique.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 45, M. le député de Gouin, qui est adopté?

M. Boisclair: Adopté, oui.

Le Président (M. Lemieux): Nous passons à l'article 46.

M. Boisclair: Adopté, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Nous passons à l'article 47, 46 ayant été adopté. Il s'agit de la rémunération des membres du conseil d'administration du Fonds.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Nous passons à l'article 48.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Nous passons à l'article 49.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Nous passons à l'article 50.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Nous passons à l'article 51.

M. Boisclair: 51. "En cas de partage des voix." On ne dit pas en cas d'égalité des voix?

Mme Robic: Oui. Mais...

M. Boisclair: Si vous me dites que c'est déjà dans la loi.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Parfait. Parce qu'il y a des notes à l'effet... L'expression retenue dans nos règlements et approuvée par l'Office des professions, apparemment, c'est "égalité des voix", mais, en tout cas, peu importe. Adopté. On ne se cassera pas la tête. Je voulais juste vous faire cette remarque-là. 51, adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté, M. le député de Gouin? Alors, l'article 52.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. L'article 53.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Nous passons maintenant à l'article 54, 53 ayant été adopté.

M. Boisclair: Bon, 54 là. Je comprends que c'est le même libellé que celui qui est dans l'actuelle loi: "Le Fonds a pour objet d'administrer les sommes d'argent qui y sont déposées pour garantir la responsabilité qu'un courtier ou un agent peut encourir en raison d'une fraude, d'une opération malhonnête ou d'un détournement de fonds ou d'autres biens qui, en application de la présente loi, doivent être déposés dans un compte en fidéicommiss." Dans quels cas le client peut-il être indemnisé par le Fonds? Est-ce qu'il doit d'abord obtenir un jugement? Et le fardeau de la preuve est quand même assez lourd pour...

Mme Robic: M. Bouchard.

(23 h 15)

Le Président (M. Lemieux): M. Bouchard.

M. Bouchard: Vous avez la même disposition, si vous vous rappelez, dans la loi 134. C'est que le principe qui est à la base ici, c'est de permettre une indemnisation rapide dans des cas très précis de fraude, de malhonnêteté, de détournement de fonds. Ce qui veut dire que le conseil d'administration a la responsabilité d'entendre une demande, de la juger et de décider s'il lui appartient d'indemniser en fonction de la preuve qui est faite devant lui. Et ça ne nécessite pas de recourir au tribunal pour le faire déterminer, puis d'attendre deux ans, puis des appels, puis ainsi de suite. Le but, c'est justement l'accélération de l'indemnisation.

Le Président (M. Lemieux): Il n'y a pas de minimum ou de maximum de responsabilité; ça me paraît important. O.K.

M. Bouchard: Non.

M. Boisclair: Moi, la remarque, en tout cas que j'aimerais peut-être faire, peut-être qu'elle n'est pas fondée, mais le fardeau de la preuve est quand même assez lourd à faire là. Prouver qu'il y a eu fraude ou qu'il y a eu une opération malhonnête, un détournement de fonds ou d'autres biens n'est pas facile à faire non plus.

"Ce lourd fardeau imposé au plaignant réussira probablement à décourager la soumission de plusieurs plaintes. Il y aurait lieu d'élargir la formulation de cet article afin de rendre son application moins restrictive."

Mme Robic: Euh...

M. Bouchard: En fait, ce qui arrive dans d'autres cas, dans d'autres professions - et ceci existe aussi pour la loi 134 et possiblement qu'ici ça pourrait être prévu la même chose - c'est que, par le biais d'une décision du comité de discipline où déjà une preuve a été faite et une décision a été prise par des gens qui ont eu à se prononcer sur ce cas, ça permet l'accélération du dossier au niveau aussi de ce Fonds d'indemnisation là.

M. Boisclair: Ça ne serait pas une mauvaise chose.

M. Bouchard: C'est pour ça que, dans les conditions et modalités déterminées par règlement du gouvernement, il n'est pas improbable que, pour faciliter la preuve, on passe par le comité de discipline qui, lui, va se prononcer et va entendre la preuve. Et, une fois rendus au niveau du Fonds d'indemnisation, les gens pourront prendre acte de ce qui est devant eux et, si c'est suffisant pour indemniser, ils indemniseront.

M. Boisclair: Cette décision sera-t-elle appellable, la décision des administrateurs du Fonds?

M. Bouchard: Non.

M. Boisclair: Et est-ce que le Fonds doit motiver sa décision au plaignant?

M. Bouchard: Normalement.

M. Boisclair: Dans quel délai, de quelle façon? Ça, ce sont toutes des choses qui, à mon avis, devraient se retrouver dans la loi: motiver une décision par écrit, dans quel délai et ainsi de suite.

Une voix: Il y a un règlement là-dessus, là.

M. Bouchard: Ah bien, c'est le règlement.

Mme Robic: C'est dans le pouvoir réglementaire qu'on retrouve ça.

M. Bouchard: C'est toujours la même chose, c'est le règlement. "Le Fonds peut, suivant les conditions, modalités et règles déterminées par règlement du gouvernement, décider de l'admissibilité..." Alors, par les règlements du gouvernement, on va prévoir tous les cas dont vous venez de faire état: motivation, motif, preuve à l'appui...

M. Boisclair: Mais il n'y a rien qui détermine... On a "décider de l'admissibilité des réclamations produites contre un courtier ou un agent". Je comprends très bien, mais quant à la procédure, moi, je me serais fait un plaisir de

rajouter quelques articles pour dire qu'une décision doit être motivée par écrit, puis dans des délais qui sont quand même raisonnables et ainsi de suite.

Mme Robic: On a tout le pouvoir de faire ça par règlement.

M. Boisclair: Vous avez l'intention de le faire. Je présume que ces règlements sont en élaboration.

Mme Robic: Il y a des règlements qui existent déjà.

M. Boisclair: Oui. Est-ce qu'ils vont...

Mme Robic: Ils sont en opération. Ce n'est pas un nouveau fonds, là, ça.

M. Boisclair: Alors, que prévoient les règlements à cet égard-là?

Mme Robic: Ah bien, là, si vous voulez parler au président du Fonds, il est ici. Moi, je...

Une voix: Non.

Mme Robic: Non, il dit non. Mais on pourra vous déposer les règlements, là.

M. Boisclair: Je vous le demande, là.

Mme Robic: Oui. Pardon?

M. Boisclair: Je vous le demande.

Mme Robic: De déposer les règlements tout de suite, là?

M. Boisclair: Non, non, non, mais de me dire ce que prévoient les règlements.

Mme Robic: Bon, alors...

M. Boisclair: Compte tenu que vous savez comment c'est un sujet qui me...

Mme Robic: Non, mais, M. le Président, vous comprendrez que les règlements du Fonds, je ne les connais pas par coeur et je vais demander...

M. Boisclair: Non, mais il y a quelqu'un qui les a.

Mme Robic: ...de les déposer.

M. Boisclair: Je voudrais savoir de quelle façon, avec quelles modalités, quelles relations le client, pas le client, mais le consommateur plaignant a avec les représentants du fonds.

Une voix: Vous l'avez.

Mme Robic: Non. Mais, M. le Président, je pense que c'est une question intéressante. Vous êtes intéressé à avoir les règlements, nous allons vous déposer les règlements. Vous pourrez les regarder à loisir, ces règlements-là. Mais, en ce moment, on est en train d'étudier un projet de loi.

M. Boisclair: Je comprends très bien. Mais rien ne m'empêche, si je le veux, de proposer des amendements pour que ce soient des dispositions qui se retrouvent dans la loi.

Le Président (M. Lemieux): Je dois vous avouer, Mme la ministre, qu'effectivement c'est très pertinent...

Mme Robic: Oui? Ah bon. Alors, je m'excuse, M. le Président.

Le Président (M. Lemieux): ...ce que demande le député de Gouin. Je parle au niveau de...

Mme Robic: Je ne pensais pas qu'on était dans les règlements.

Le Président (M. Lemieux): Ça n'est pas dans les règlements, là, regardez l'article.

M. Boisclair: Moi, ce que je veux savoir, c'est de quelle façon...

Le Président (M. Lemieux): Objets, fonctions et pouvoirs, section II.

M. Boisclair: J'aimerais savoir si le Fonds, par exemple... Je ne sais pas ce que dit le règlement, mais c'est des choses qui pourraient très bien se retrouver dans la loi. Moi, j'aimerais bien avoir la garantie que le Fonds va prendre des décisions dans des délais qui peuvent être raisonnables, qu'il devra motiver par écrit sa décision. Si ce n'est que dans l'intérêt du consommateur, c'est le genre de choses qui devraient se retrouver là. Je ne sais pas, moi, ce que le règlement dit. Si c'est clair dans le règlement, tant mieux! Si je peux consulter le règlement, ça va me faire plaisir. Sinon, je vais proposer des amendements.

Le Président (M. Lemieux): Un règlement, c'est public. Il existe.

M. Boisclair: Je vais le consulter et je vais jeter un coup d'oeil dessus, mais...

Le Président (M. Lemieux): Si vous voulez le faire tout de suite, je peux suspendre cinq minutes.

M. Boisclair: À moins qu'on puisse me

donner tout simplement la réponse. S'il y a une démarche, une procédure qui est déjà claire dans le règlement et qu'on m'assure qu'effectivement le plaignant sera informé, que les décisions du Fonds seront motivées par écrit...

M. Bouchard: Je peux vous donner quelques exemples. C'est très long, M. le député, mais, dans le règlement qui existe à l'heure actuelle, bon, la réclamation doit exposer les faits relatifs à chaque opération immobilière faisant l'objet de cette opération, identifier le courtier, le constructeur inscrit ou l'agent, indiquer le montant réclamé et être accompagnée de toute preuve pertinente et être appuyée du serment du réclamant.

La réclamation doit être reçue au Fonds dans les 12 mois suivant la date d'un jugement final. On demandait un jugement final dans le règlement actuel. Je vous dis que ce n'est pas nécessaire pour les fins ici. Leur régie interne le prévoyait, eux autres... visé à l'article 3 ou la connaissance pour le réclamant du détournement de fonds. Ensuite, on dit comment. L'indemnisation. Le conseil décide s'il y a lieu de faire droit en tout ou en partie à une réclamation. Et, là, il y en a des pages et des pages.

M. Boisclair: Quelle aventure pour le consommateur qui veut se retrouver! En tout cas, je ne ferai pas le...

Mme Robic: Mais ce fonds-là, pour le consommateur, c'est un fonds qui est important. Il n'existait pas il y a un an. Ça veut dire qu'il est protégé et il est protégé présentement pour un montant de 10 000 \$ qui sera augmenté à 15 000 \$. Nous allons réajuster le montant, mais, pour le consommateur, c'est important de pouvoir recourir à ce fonds-là.

M. Boisclair: Il faut qu'il soit accessible aussi.

Mme Robic: Bien, accessible. Comment est-ce qu'il ne peut pas être accessible, ce fonds-là?

M. Boisclair: Facilement accessible plutôt.

Mme Robic: Bien, voyons! C'est pour ça qu'il est créé.

M. Boisclair: La présidence semble partager la même opinion que moi.

Le Président (M. Lemieux): C'est ça. C'est un jugement donc écrit et motivé. O. K. Ma crainte était à l'effet que le jugement qui serait rendu par le Fonds ne soit pas motivé et écrit. On me dit que c'est un jugement... J'imagine que, dans les règlements, on prévoit que le jugement peut être un jugement verbal et il semblerait que ce soit un jugement qui ait des sanctions pénales

à part ça. Si vous regardez dans les articles suivants, il y a des sanctions pénales. Il doit être motivé et écrit parce que c'est ce que l'inspecteur général vient de me dire. J'avoue que vous aviez raison au niveau de vos préoccupations. En tout cas, moi, c'est ce que je pense.

Mme Robic: Mais comment est-ce qu'on peut passer un jugement s'il n'est pas motivé?

Le Président (M. Lemieux): Bien, c'est ça. M. l'inspecteur me dit qu'il n'y a pas de problème au niveau des règlements. C'est correct. Au niveau des règlements, il n'y aura pas de problème. C'est un jugement qui sera écrit, effectivement.

M. Bouchard: C'est une décision qui est prise.

Le Président (M. Lemieux): Oui. La décision est prise, oui.

M. Bouchard: C'est un conseil d'administration qui prend une décision. Donc, il va falloir qu'il motive...

Le Président (M. Lemieux): Parce que c'est important pour le consommateur.

M. Bouchard: Bien sûr. Bien sûr.

Le Président (M. Lemieux): Sans ça... Alors, est-ce que l'article 54 est adopté, M. le député de Gouin, ou si vous voulez réfléchir?

M. Boisclair: Est-ce que le président et le... En tout cas, c'est la majorité des gens de l'industrie, hein?

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Ah! Écoutez, sur division. Moi, je...

Le Président (M. Lemieux): L'article 54 est adopté sur division.

M. Boisclair: J'aurais bien aimé avoir ça dans le texte de loi.

Le Président (M. Lemieux): L'article 55.

M. Boisclair: L'article 55. Oui, un instant, là. Les intérêts du Fonds, qu'est-ce qui va leur arriver?

Mme Robic: Bien, pour le moment, ils servent à augmenter le Fonds, à capitaliser le Fonds. À un moment donné, il pourrait être décidé que le Fonds est bien capitalisé. Donc, on pourrait diminuer les cotisations ou les éliminer.

Mais ce que génère en intérêts le Fonds pourrait faire qu'à un moment donné on pourrait utiliser ces intérêts-là dont on n'a plus besoin pour capitaliser le Fonds à d'autres fins qui devront être décidées par le ministre.

M. Boisclair: Je proposerais un amendement qui est de biffer, au troisième alinéa de l'article 55, les mots "sous réserve du règlement du gouvernement". Quant à moi, s'il y a des intérêts accumulés, ils devraient en tout temps être laissés dans le Fonds, soit pour diminuer les montants de cotisation requis des membres, soit pour augmenter le plafond maximum d'indemnisation. Je ne voudrais pas qu'on aille piger là-dedans, moi, pour d'autres fins. Il m'apparaît pertinent, à ce moment-ci, de biffer "sous réserve du règlement du gouvernement". Les intérêts devront rester dans le Fonds. Puis, s'il le faut, on diminuera les cotisations, on augmentera le maximum, mais il ne faudrait pas que ces sommes d'argent là servent à d'autres fins. Alors, je propose l'amendement.

Mme Robic: Et vous faites disparaître également le dernier paragraphe. On pourrait se servir des intérêts du Fonds pour d'autres fins, des fins qui touchent à l'immobilier. Ça pourrait être des recherches ou des choses comme ça.

M. Boisclair: Oui.

Mme Robic: Vous faites disparaître ça?

M. Boisclair: Bien, là, écoutez...

Mme Robic: On n'est pas pour laisser grossir un fonds comme ça, M. le Président...

M. Boisclair. Bien, qu'on diminue les cotisations.

Mme Robic: ...sans qu'on puisse s'en servir, à un moment donné. Si on pense qu'il est très bien capitalisé, ce fonds-là, qu'il peut répondre - et on me dit que c'est ce qui risque d'arriver - aux demandes, on devrait pouvoir, si on calcule qu'il y a des montants qui dépassent les besoins du fonds, les utiliser à des fins qui seraient reliées à l'immobilier. Ça, c'est bien sûr.

M. Boisclair: O.K. Ce serait parfait. Moi, je laisserais ce qui suit le quatrième alinéa.

Mme Robic: C'est au troisième.

M. Boisclair: C'est au troisième que je le ferais sauter. On fait référence au même règlement?

M. Bouchard: Vous l'avez à la fin de l'article.

M. Boisclair: Oui. "Le ministre peut, aux conditions prévues par règlement..."

M. Bouchard: Oui. C'est ça.

M. Boisclair: Alors, si on me dit, moi, qu'on fait référence au même règlement qui...

Mme Robic: Mais je n'ai jamais pensé, M. le Président, que les intérêts de ce fonds-là pouvaient servir à d'autres fins que du domaine immobilier.

M. Boisclair: Vous voyez, M. Garon croyait la même chose au sujet du fonds de la Société de l'assurance automobile. Et, aujourd'hui, on se sert des surplus qui sont dans ce fonds pour financer la construction et l'entretien des routes.

Mme Robic: Ça a affaire avec le transport.

M. Boisclair: Oui, mais, en tout cas, cette question-là n'est certes pas réglée, mais, moi, je ne vois pas en quoi biffer le 3°, à l'article 55, empêche l'application du dernier paragraphe de l'article 55. Alors, moi, je maintiens mon amendement, M. le Président.

Mme Robic: Oui, mais, là, il est plus précis. Il est plus confortable avec ça, ici. Alors, M. le Président, j'accepte l'amendement et, au paragraphe 3°, je ferais disparaître "sous réserve du règlement du gouvernement".

M. Boisclair: Il s'en vient, là, par écrit.
(23 h 30)

Mme Robic: M. le Président, avez-vous un problème? Le Fonds doit servir aux fins du courtage immobilier et si...

M. Boisclair: Il y a un autre amendement qui s'en vient.

Mme Robic: Dans cet article-là?

M. Boisclair: Bon, ça va, il y a un "et". Ce n'est pas disjonctif, c'est...

Le Président (M. Lemieux): Vous êtes en train de le rédiger, je pense. O.K. Alors, c'est l'amendement du député de Gouin, pardon.

M. Boisclair: L'article 55 est modifié par la suppression, dans la deuxième ligne...

Le Président (M. Lemieux): Oui.

M. Boisclair: ...du troisième paragraphe du premier alinéa, des mots "sous réserve du règlement du gouvernement". C'est bien ça?

Mme Robic: Non.

Le Président (M. Lemieux): Un instant, je vais vérifier.

Mme Robic: La deuxième ligne...

Le Président (M. Lemieux): La deuxième ligne.

Mme Robic:... du troisième paragraphe.

Le Président (M. Lemieux): Oui, c'est ça. Alors: L'article 55 est modifié par la suppression, dans la deuxième ligne du troisième paragraphe, des mots "sous réserve du règlement du gouvernement". Est-ce que l'amendement est adopté?

Mme Robic: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Oui, adopté. Est-ce que l'article 55 tel qu'amendé est adopté?

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. O. K. Ça va, il n'y a pas de problème. J'appelle l'article 56.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. L'article 57.

M. Boisclair: Adopté; je présume, pour les rapports, là... O. K. On l'a à 61. Parfait, adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 57, adopté. Je m'excuse, l'article 57 est adopté? C'est ça, M. le député de Gouin?

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. Lemieux): Alors, l'article 56 a été adopté. Nous passons à l'article 58.

M. Boisclair: De toute façon, sur le reste, ce sont les mêmes dispositions qui sont déjà dans la loi. Alors, 58, adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 58, adopté. Nous appelons l'article 59.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 59 est adopté. Nous appelons l'article 60.

M. Boisclair: Juste la même question, là: C'est bien sûr que ces rapports-là seront déposés à l'Assemblée nationale?

Mme Robic: Ils le font. Ils les déposaient? Non?

M. Bouchard: Les rapports à l'inspecteur général.

M. Boisclair: Oui, est-ce que ces rapports-là seront publics et seront déposés à l'Assemblée nationale?

M. Bouchard: Celui de l'inspecteur va être public.

M. Boisclair: Donc, est-ce que votre rapport, celui de l'inspecteur, va faire un état détaillé du rendement, de l'utilisation, des transactions...

M. Bouchard: Il va faire état de tout ce qui est particulièrement... Oui, 152 le prévoit.

M. Boisclair: Oui, il le soumet au ministre, mais pas pour dépôt à l'Assemblée nationale.

M. Bouchard: Ah, vous parlez de l'Assemblée nationale?

M. Boisclair: Ça, c'est comme l'autre, tout à l'heure, là. C'est quel autre fonds dont on a discuté tout à l'heure, là?

Mme Robic: Vous, c'était sur les intérêts du compte en fidéicommiss. Vous vouliez savoir ce qui était fait avec.

M. Boisclair: Tous ces rapports-là, moi... Tout simplement, si l'inspecteur général me donne l'assurance aujourd'hui que tous ces éléments-là seront bien détaillés dans le rapport qu'il présentera à l'Assemblée nationale, moi, je n'ai aucun problème avec ça. Mais je veux bien que cette information-là puisse être accessible aux membres de l'Assemblée nationale.

Mme Robic: Je pense bien que les rapports déposés chez l'inspecteur, ce genre de rapports, ce n'est pas confidentiel, M. l'inspecteur?

M. Bouchard: Non, mais...

Mme Robic: Et vous faites un rapport au ministre?

M. Bouchard: C'est ça.

Mme Robic: Et le rapport que le Fonds doit vous soumettre n'est pas... Vos rapports ne sont pas confidentiels et les rapports du Fonds ne sont pas confidentiels?

M. Bouchard: Mais ici le rapport dont il est fait mention, c'est le rapport de l'inspecteur, c'est le rapport annuel qui est prévu dans la loi de l'inspecteur. Mais ça, ce n'est pas la même chose. Tout le monde sait ça.

Mme Robic: Non, non.

M. Bouchard: Ici, le rapport qui est visé, c'est le rapport qui est fait au ministre.

M. Boisclair: Moi, j'aimerais bien que le rapport de ce fonds-là, ça puisse être déposé à l'Assemblée nationale. Moi, j'inviterais le président de l'Assemblée nationale qui peut longuement nous entretenir sur l'imputabilité, mais... Il faut absolument que ces fonds-là se retrouvent, qu'on puisse en avoir copie à l'Assemblée nationale. Parce que, là, l'Association ne sera pas couverte, je ne sais pas, par la loi sur l'accès, mais même, moi, je veux... Il faut absolument que ça se retrouve à l'Assemblée nationale.

M. Bouchard: Je ne peux pas rendre public un rapport d'inspection de l'Inspecteur sur l'Association et le rôle assumé par l'Association. Je ne peux pas les rendre publics, ces rapports-là, pas plus que je rends publics mes autres rapports d'inspection pour les institutions financières et les courtiers qui existent.

M. Boisclair: Sur un organisme d'autoréglementation, vous êtes en train de me dire que vous ne rendrez pas publics vos rapports d'inspection?

Mme Robic: Mais vous parlez de deux choses, là. On ne parle pas d'un rapport d'inspection. On parle d'un rapport annuel qui est fourni par un organisme, hein?

Le Président (M. Lemieux): Est-ce que le débat ne pourrait pas être fait à l'article 152 de ce projet de loi? Parce qu'à l'article 152, M. le député de Gouin, vous avez: "L'Inspecteur général soumet chaque année au ministre un rapport sur les activités de l'Association et celles du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier".

Mme Robic: C'est juste.

Le Président (M. Lemieux): C'est seulement une remarque, M. le député de Gouin, et vous avez votre temps de parole.

M. Boisclair: Oui, mais là, je veux juste... Lorsqu'on a parlé, tout à l'heure, du dépôt à l'Assemblée nationale, je vous ai posé les mêmes questions. Je veux juste être bien sûr qu'on se retrouve, là. Ce n'était pas sur le Fonds d'indemnisation, c'était sur l'Association.

Mme Robic: Mais vous vouliez savoir si on déposerait à l'Assemblée nationale le rapport de l'Association qui détaillerait les...

M. Boisclair: C'était bien le rapport de l'Association, là?

Mme Robic: De l'Association qui détaillerait ce que l'on fait avec les intérêts des fonds en fidéicommiss.

M. Boisclair: Voilà, oui.

Mme Robic: Vous vous souvenez?

M. Boisclair: Oui, oui.

Mme Robic: C'était ça que vous aviez demandé. Alors, là-dessus, on vous a dit que l'Association devait faire un rapport détaillé à l'Inspecteur général, qui doit comprendre les utilisations de ce fonds spécial, des intérêts des comptes en fidéicommiss. Vous vouliez savoir si c'était déposé à l'Assemblée nationale. L'Inspecteur, là-dessus, vous a répondu que, lui, il fait un rapport et il ne dépose pas le rapport comme tel à l'Assemblée nationale. Ce rapport-là n'est cependant pas confidentiel, mais il en fait rapport dans son rapport à lui qui est déposé à l'Assemblée nationale. C'est ça?

M. Boisclair: Oui. Est-ce que vous pouvez... Parce qu'il se fait tard aussi un peu pour tout le monde. Oui, mais, là, c'est ça, la question. Dans son rapport à... Moi, il faudrait que je ressorte votre dernier rapport annuel, mais vous n'en faites pas mention.

Le Président (M. Lemieux): Vous m'excuserez.

M. Boisclair: Oui, oui.

Le Président (M. Lemieux): Peut-être que je comprends mal la procédure parlementaire...

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. Lemieux): ...mais il me semble que...

Mme Robic: Moi aussi.

Le Président (M. Lemieux): ...l'Inspecteur général des institutions financières fait rapport à la ministre qui, elle, dépose son rapport à l'Assemblée nationale.

M. Boisclair: C'est ça, elle dépose...

Le Président (M. Lemieux): Écoutez, moi, je n'ai rien contre...

M. Boisclair: ...au plus tard...

Le Président (M. Lemieux): ...qu'on aille un peu plus loin là-dessus. Je sais que ça fait sourire l'Inspecteur général des institutions financières puisque c'est un débat qui a lieu actuellement à l'intérieur, je dirais, de la haute

fonction publique ainsi que chez certains ministres bien particuliers, mais je voudrais que Mme la ministre en soit bien consciente. Je pense que M. l'inspecteur général des institutions financières en a fait état.

M. Boisclair: Est-ce que vous seriez prête... On est rendu à quel article, là? À 60?

Le Président (M. Lemieux): Nous en sommes à l'article 60, M. le député de Gouin, et je vous faisais état...

M. Boisclair: Oui, je comprends.

Le Président (M. Lemieux): ...avec toute déférence, je vous le dis bien, puisque ça vous appartient...

M. Boisclair: À 152, là.

Le Président (M. Lemieux): ...que vous pourriez y revenir à l'article 152.

M. Boisclair: Ce n'est pas le fonds en fidéicommis, là. C'est ça, c'était le fonds de financement, l'autre.

Mme Robic: Oui.

M. Boisclair: Oui, oui. Il faudrait rajouter à 152, si vous en convenez avec moi, non seulement le Fonds d'indemnisation, mais aussi le fonds de financement.

Mme Robic: Quand on arrivera à 152, M. le Président, on en reparlera.

Le Président (M. Lemieux): L'article 60 est-il adopté, M. le député de Gouin, ou si vous voulez continuer le débat?

M. Boisclair: Oui, oui, il est adopté. "Les états financiers et le rapport d'activités doivent contenir..."

Le Président (M. Lemieux): Je vais vous laisser le temps de le lire.

M. Boisclair: "Le Fonds doit... "Oui, c'est ça, merci.

Mme Robic: Voulez-vous que je parle, moi?

M. Boisclair: Adopté. On fera le débat demain.

Une voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lemieux): Adopté.

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. Lemieux): Adopté, l'article 60. Nous passons à l'article 61.

M. Boisclair: Oui, adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Nous appelons maintenant l'article 62.

M. Boisclair: Est-ce que le Vérificateur va avoir des ressources supplémentaires pour effectuer ces tâches-là?

Mme Robic: Oui, si vous regardez à la fin du projet de loi, M. le Président, on touche aussi à ça dans le projet de loi.

M. Boisclair: Qu'est-ce qui est arrivé? En passant comme ça, là, est-ce que l'inspecteur a eu ses postes? Est-ce que l'arrêté en conseil est passé? Il y a des postes qui s'étaient envolés, là -

Une voix: Ha, ha, ha!

M. Boisclair: ...dans le cahier des crédits.

Mme Robic: Je suis obligée de vous avouer que je n'ai pas eu de nouvelles encore. On devrait faire une relance, M. l'inspecteur.

M. Boisclair: Je vais poser une question au président du Conseil du trésor.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Lemieux): L'article 62 est-il adopté, M. le député de Gouin?

M. Boisclair: Oui, oui. "Par le Vérificateur général." C'est le Vérificateur général.

Le Président (M. Lemieux): C'est le Vérificateur général, oui.

M. Boisclair: C'est le Vérificateur général, tiens donc.

Mme Robic: Vous avez un peu plus confiance, là?

M. Boisclair: Non, non, ce n'est pas ça. C'est juste...

Le Président (M. Lemieux): Êtes-vous de la même opinion que celle du député de Lévis?

Une voix: Ha, ha, ha!

M. Bouchard: Parce que c'est prévu dans la Loi sur le Vérificateur général. C'est parce que les membres sont nommés par le gouvernement. C'est un organisme qui est considéré comme public.

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. Lemieux): Ça va? Adopté?

M. Boisclair: D'accord, adopté.

Le Président (M. Lemieux): Ça va, adopté. Est-ce que c'est adopté, M. le député de Gouin? Oui? Nous passons à l'article 63.

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Constitution et pouvoirs

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. J'appelle l'article 64.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): J'appelle l'article 65.

Mme Robic: On a un papillon, M. le Président...

M. Boisclair: À 65, vous avez un papillon.

Mme Robic: ...à l'article 65. M. le Président, à la première ligne du premier alinéa, Insérer, après le mot "pour", le mot "principale". Alors, ça se lirait: "L'Association a pour principale mission..."

M. Boisclair: Alors, vous le rendez moins restrictif. (23 h 45)

Le Président (M. Lemieux): Après le mot "pour", "a pour principale mission". Je vais vous donner le temps, M. le député de Gouin de...

M. Boisclair: Oui, c'est ça, là. La compétence professionnelle, elle est exclue à 108 lorsqu'on parle du comité d'inspection professionnelle. Est-ce que l'Association va faire la surveillance de la compétence professionnelle? Moi, j'avais une note ici: Il ne faut pas confondre déontologie, ensemble des règles et devoirs professionnels, et compétence professionnelle. On peut poursuivre ses activités conformément à la loi et être incompétent au niveau purement professionnel.

Mme Robic: Oui, mais là...

M. Boisclair: Est-ce que l'Association va avoir la responsabilité de surveiller la compétence professionnelle?

Mme Robic: Non, M. le Président. De la même façon qu'on ne remet jamais en cause la

compétence d'un notaire ou d'un avocat, qu'on n'exige pas d'eux de passer un nouvel examen, la même chose, une fois que l'agent s'est qualifié, le courtier s'est qualifié, à moins de preuve contraire où, là, on pourrait agir sur lui s'il commettait des fautes, on ne pense pas que l'Association doit être habilitée à faire ce genre d'inspection, de détermination.

M. Boisclair: Dans la mesure où il y a une grave incompétence qui serait constatée, ce serait donc...

Mme Robic: Au niveau du code de déontologie...

M. Boisclair: Ou des règles de déontologie.

Mme Robic: Oui, certainement.

M. Boisclair: Alors, c'est couvert.

Mme Robic: C'est couvert.

Le Président (M. Lemieux): Ça va, M. le député de Gouin. L'amendement, est-il adopté?

M. Boisclair: Oui, la règle... En tout cas, il me semblait qu'il y avait une nuance entre la déontologie et la compétence professionnelle. Si vous me dites que ce n'est pas le cas...

M. Bouchard: Ce n'est pas le cas. Voici pourquoi la distinction a été apportée. Si vous vous référez au Code des professions, le Code des professions prévoit que, sous prétexte d'inspection professionnelle, les ordres professionnels peuvent suspendre un individu et le forcer à se recycler, à suivre des cours. Ils vont très loin; c'est un article qui va très très loin. Dans l'application de la loi 134 entre autres, on avait eu des problèmes semblables avec un autre genre d'intermédiaires de marché. Les intermédiaires de marché n'étaient absolument pas d'accord pour que leur association ait à se prononcer sur cet aspect-là, de manière à forcer des gens de 55 ou 60 ans à suivre des cours sous prétexte qu'ils sont dépassés par les événements. Mais, comme vous dites, par le biais de la déontologie, on prévoit des règles qui font que l'individu qui manquerait à ses obligations graves, entre autres choses par suite d'incompétence, va être atteint par la déontologie. Mais, au moins, on ne le forcera pas à suivre des cours et on ne le suspendra pas de cette pratique-là nécessairement.

Mme Robic: C'est très difficile de juger de l'incompétence.

M. Boisclair: Si on le fait dans...

Mme Robic: Je pense que le courtier est

capable de juger de l'incompétence d'un de ses agents et de faire en sorte que cet agent-là doive suivre des cours. Quant au courtier, je pense que les faiblesses de son administration... l'inspection professionnelle va permettre justement de le forcer à rectifier certaines choses. On va même lui offrir des services s'il a besoin d'aide à ce niveau-là. Pour moi, je verrais mal que l'on puisse juger, faire une appréciation de la compétence au moment d'une inspection professionnelle.

Le Président (M. Lemieux): Ce complément d'information vous va, M. le député de Gouin? Adopté?

M. Boisclair: Mais là, à 65, au deuxième paragraphe: "Elle peut, en outre, dispenser des cours de formation permanente auprès de ses membres et décerner les titres visés à l'article 75", il n'y a pas une clause grand-père là-dedans? "Elle peut, entre outre, dispenser des cours de formation permanente auprès de ses membres."

Mme Robic: Non.

M. Boisclair: Il n'y a pas de clause grand-père, là.

Mme Robic: Non, non.

M. Boisclair: Excusez. C'est une note que j'ai.

Mme Robic: Au contraire.

M. Boisclair: Adopté, dans la mesure...

Le Président (M. Lemieux): Alors, l'amendement est adopté et l'article 65 tel qu'amendé est adopté. Ça va?

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. Lemieux): Nous passons maintenant à l'article 66.

Mme Robic: Alors, M. le Président, nous avons un amendement à l'article 66. À la troisième ligne, après le mot "loi", ajouter les mots "ainsi que les personnes physiques visées à l'article 12." L'article se lirait: "Sont membres de l'Association, les titulaires de certificats de courtier immobilier et d'agent immobilier délivrés en vertu de la présente loi ainsi que les personnes physiques visées à l'article 12." Ça, c'est pour nous assurer que nos directeurs qui n'ont pas de titre n'échappent pas à cette loi-là - d'accord? - au niveau de la discipline, de la déontologie.

Le Président (M. Lemieux): Oui. L'amende-

ment est-il adopté? L'article 66 tel qu'amendé est-il adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Nous passons à l'article 67.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 67 est adopté. Nous passons à l'article 68.

M. Boisclair: Ça, c'est à Montréal?

Mme Robic: En ce moment, l'Association est à Montréal; la nouvelle association n'existe pas, donc, elle n'a pas pignon sur rue.

M. Boisclair: Elle doit, bien sûr, demeurer à Montréal.

Le Président (M. Lemieux): Pas nécessairement. "À l'endroit qu'elle détermine par ses règles de régie interne."

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): Adopté. Nous passons à l'article 69, M. le député de Gouin.

M. Boisclair: Article 69, c'est un délai de convocation et tout ça. Il n'y a pas de...

Mme Robic: Oui. On a tout ça par règlement. C'est toutes les règles de régie interne.

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'article 69 est adopté. Nous appelons l'article 70. Là, on était à l'article 70, M. le député de Gouin. C'est adopté?

M. Boisclair: Oui.

Le Président (M. Lemieux): O.K. Nous passons à l'article 71. Je m'excuse, M. le député de Gouin. Nous avons adopté l'article 70, et on doit revenir à l'article 66. Il semblerait qu'à l'article 66, qui a été adopté et amendé, il y aurait un autre amendement à ajouter. Voulez-vous m'en faire état?

Une voix: Il faudrait ajouter l'article 7. Les personnes physiques prévues à l'article 12 et à l'article 7.

Le Président (M. Lemieux): Alors, il faudrait ajouter les personnes physiques prévues à l'article 12 et à l'article 7.

M. Boisclair: Est-ce qu'on pourrait suspendre, M. le Président, et discuter de ça juste

demain?

Le Président (M. Lemieux): Nous allons suspendre...

Mme Robic: M. le Président, ce ne sera pas long, là. On va juste finir celui-là, s'il vous plaît.

Le Président (M. Lemieux): Oui, on va régler le problème.

Mme Robic: Régions le problème.

M. Boisclair: O. K.

Le Président (M. Lemieux): Comme nous sommes des gens efficaces et efficaces, nous allons terminer à minuit, à moins qu'il y ait consentement pour qu'on poursuive. Je n'ai pas d'objection, si on a consentement, pour poursuivre tard dans la nuit.

M. Boisclair: Non.

Le Président (M. Lemieux): Pas de consentement.

Mme Robic: Alors, là, oui, M. le Président, si vous voulez revenir à l'article 66, s'il vous plaît, pour rajouter à l'amendement qu'on vous a soumis, à la fin "ainsi que les personnes physiques visées à l'article 7 et 12". C'est ça?

Le Président (M. Lemieux): "Aux articles"

Mme Robic: "Aux articles 7 et 12".

M. Boisclair: Ça se lirait comme ça?

Le Président (M. Lemieux): Alors, nous allons réécrire l'amendement. Je ne voudrais pas prendre...

Mme Robic: D'accord.

Le Président (M. Lemieux): Alors, voilà, je vais le relire. Ça se lirait comme suit: À la troisième ligne, après le mot "loi", ajouter les mots "ainsi que les personnes physiques visées aux articles 7 et 12". Alors, le premier amendement est donc retiré à l'article 66 pour adopter ce nouvel amendement qui se lit comme suit: À la troisième ligne, après le mot "loi", ajouter les mots "ainsi que les personnes physiques visées aux articles 7 et 12". L'amendement est-il adopté?

Mme Robic: Adopté.

M. Boisclair: Ça, ce sont les personnes physiques qui ont la qualité de courtier puis qui ne le sont pas.

Mme Robic: C'est ça.

M. Boisclair: Qui ne sont pas agents non plus.

Mme Robic: Bien, elles pourraient être agents, mais pas nécessairement.

M. Boisclair: Elles peuvent, oui.

Mme Robic: Elles pourraient être agents, mais pas nécessairement, d'accord. Parce qu'elles qualifient l'entreprise, elles peuvent avoir toutes les qualités, mais sans nécessairement détenir un permis d'agent. Alors, on veut les rattraper par cet article-là.

Le Président (M. Lemieux): Alors, l'amendement est-il adopté, M. le député de Gouin?

M. Boisclair: Adopté.

Le Président (M. Lemieux): L'amendement est adopté. Est-ce que l'article 66, tel qu'amendé, est adopté?

Mme Robic: Adopté.

M. Boisclair: Les cotisations, là, est-ce qu'on va voir ça plus loin? Les cotisations de l'Association, est-ce dans sa régie interne ou si c'est plus loin? C'est plus loin.

Mme Robic: C'est plus loin.

Le Président (M. Lemieux): Vous ne m'avez pas fait état si l'article 66 était adopté, tel qu'amendé, M. le député de Gouin?

M. Boisclair: Oui, oui.

Le Président (M. Lemieux): O. K. C'est parce que je ne vous avais pas entendu. Alors, adopté tel qu'amendé. Nous passons maintenant à l'article 71. Est-ce qu'il est adopté?

M. Boisclair: Il va y avoir combien de membres dans cette association-là?

Mme Robic: Ah, bien là, il va y avoir plusieurs milliers de membres, 15 000 membres.

M. Boisclair: Ça veut dire qu'un quorum de 50, je vais vous dire...

Mme Robic: Oui.

Le Président (M. Lemieux): Je trouvais que c'était beaucoup tout à l'heure, mais je me rends compte que...

Mme Robic: Non.

M. Boisclair: Un quorum de 50.

Le Président (M. Lemieux): Qu'est-ce qui fait...

Mme Robic: C'est comme nos réunions.

Le Président (M. Lemieux): ...que vous en êtes arrivés à déterminer 50? Est-ce que c'est une pratique, est-ce que c'est eu égard aux autres institutions?

M. Bouchard: La règle des 10 %.

Le Président (M. Lemieux): La règle des 10 %, oui. Est-ce que c'est purement arbitraire ou...

Mme Robic: M. le surintendant.

Le Président (M. Lemieux): Alors, auriez-vous l'amabilité de vous identifier, M. Martel, qui êtes presque une institution?

Mme Robic: Mais, là, je pense qu'il s'en va chercher...

M. Boisclair: Oui, mais 50 sur 13 000...

Une voix: C'est 50.

Mme Robic: Non, je le sais que c'est 50. Ce n'est pas ça qu'il demande. C'est pourquoi est-on arrivé à la règle du 50?

Le Président (M. Lemieux): C'est pourquoi le 50?

Mme Robic: On n'a rien changé, mais c'est 50.

Le Président (M. Lemieux): C'est 50.

M. Boisclair: Non, mais ce n'est pas parce que c'est comme ça à l'heure actuelle que ça devrait être comme ça.

Mme Robic: Non.

M. Boisclair: Ça n'a aucun saint bon sens, un quorum de 50 sur 13 000 membres! Le moins qu'on est quelque peu soucieux de la démocratie...

Mme Robic: Non, ce n'est pas fort.

M. Boisclair: Sapristi! 50 membres!

Mme Robic: Ce n'est pas fort, mais d'un autre côté...

M. Boisclair: Je mettrais...

Mme Robic: ...on peut bien être démocratique, puis penser que tous les membres devraient assister à l'assemblée générale, mais on sait qu'on ne peut pas forcer les membres à assister.

M. Boisclair: Bien non, mais...

Mme Robic: On ne peut pas. Et il faut que les membres aient une certaine responsabilité. On sait que, souvent, c'est toujours les mêmes qui ont un intérêt; ils ne sont pas nombreux, malheureusement.

Le Président (M. Lemieux): M. le député de Prévost, vous avez quelque chose à ajouter sur ce sujet?

M. Forget: M. le Président, je regarde au niveau des conseils d'administration, aux assemblées générales des caisses populaires. J'ai vu - nous, à Saint-Jérôme - une caisse populaire de 20 000 membres et une assemblée générale, 75 personnes. Et puis on élisait quand même un conseil d'administration.

M. Boisclair: Ça, ce n'est pas une excuse.

Mme Robic: Oui, mais ça, c'est un minimum et c'est très difficile de monter les minimums pour faire en sorte que les assemblées générales doivent être annulées parce qu'elles n'ont pas quorum.

M. Boisclair: Si elles font un peu de...

Mme Robic: On peut certainement confier à l'Association le mandat de tenter d'intéresser ses membres à assister à des assemblées générales, mais on sait fort bien que ce n'est pas facile à faire.

M. Boisclair: L'association des intermédiaires a eu sa première assemblée générale, récemment. Il y a eu combien de personnes qui y ont participé?

M. Bouchard: Il y avait beaucoup de monde parce qu'il y avait un intérêt.

M. Boisclair: Oui.

M. Bouchard: Ce n'était pas la même chose. Ce n'est pas un bon exemple, malheureusement, mais, à la deuxième assemblée qui a eu lieu il y a à peu près un mois à Saint-Hyacinthe, ils n'étaient pas nombreux. Je pense qu'ils étaient une centaine sur 15 000 membres. Ils n'étaient pas très nombreux.

Mme Robic: Alors, c'est bien sûr qu'à des moments donnés, quand sur l'ordre du jour il y aura des...

M. Boisclair: On va dormir là-dessus.

Mme RobiC:... sujets de grand intérêt, il y aura beaucoup de monde.

Le Président (M. Lemieux): On finit là-dessus, Mme la ministre. Eu égard à l'ordre de la Chambre, nous devons ajourner nos travaux sine die. Ils reprendront suite à un nouvel ordre de la Chambre.

Une voix: Demain, 10 heures.

Le Président (M. Lemieux): Ah! L'ordre de la Chambre, demain, 10 heures. Alors, je m'excuse. Alors, l'ordre de la Chambre, demain, 10 heures, pour reprendre nos travaux concernant l'étude du projet de loi 153, Loi sur le courtage immobilier. Nous reprendrons à l'article 71 qui n'a pas été adopté.

(Fin de la séance à 0 h 1)