

POUR DIFFUSION IMMÉDIATE

Le gouvernement agit pour augmenter la transparence dans le secteur du courtage immobilier et protéger les intérêts des acheteurs

Québec, le 10 juin 2022. – Le ministère des Finances (MFQ) et l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) soulignent l'entrée en vigueur des modifications apportées en décembre dernier à la Loi sur le courtage immobilier par la Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 25 mars 2021 et à certaines autres mesures.

Ces modifications, qui visent les transactions immobilières résidentielles, auront pour effet :

- d'interdire aux titulaires de permis de l'OACIQ d'agir à la fois pour l'acheteur et le vendeur lors d'une transaction, sauf dans les cas où :
 - aucun autre courtier n'a son établissement dans un rayon de 50 kilomètres de l'immeuble en jeu,
 - l'acheteur et le vendeur sont liés au même titulaire de permis, car ils ont conclu des contrats les liant à la même agence, mais sont dans les faits servis par des courtiers différents, tous deux liés à cette agence;
- de renforcer l'exigence, pour les courtiers souhaitant représenter des acheteurs, de conclure avec eux un contrat de courtage achat à l'aide du formulaire obligatoire prévu à cet effet et en rendant nulles les ententes verbales.

Ces modifications auront pour effet de clarifier et d'encadrer, dans l'intérêt des acheteurs, le rôle des courtiers qui peuvent interagir avec ces derniers.

À cet égard, le MFQ et l'OACIQ rappellent que les courtiers ont toujours le devoir de fournir un traitement équitable aux consommateurs avec qui ils interagissent, c'est-à-dire de donner de manière objective l'information pertinente, notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties. De plus, ils ont l'obligation de protéger et de promouvoir les intérêts d'un acheteur dans le cas où ils ont conclu un contrat écrit avec lui. Par conséquent, en l'absence d'un contrat de courtage achat, les courtiers agissent pour le vendeur ou pour le courtier du vendeur.

Le MFQ et l'OACIQ souhaitent également aviser les acheteurs faisant affaire avec un courtier lié à la fois par un contrat de courtage avec l'acheteur et avec le vendeur que le courtier a désormais l'obligation de résilier le contrat de courtage achat afin d'éviter de se retrouver en situation de double représentation. Suivant cette résiliation, le courtier aura l'obligation de protéger et promouvoir uniquement les intérêts du vendeur de la propriété. Les acheteurs devront décider de retenir ou non les services d'un nouveau courtier, qui agira uniquement dans leur intérêt, pour compléter le processus d'achat de la propriété.

Citations :

« Avec l'entrée en vigueur de ces nouvelles mesures, nous allons mieux protéger les acheteurs. Cette loi permettra de contrer certaines situations problématiques observées, ce qui va aussi assurer un meilleur équilibre dans la dynamique actuelle du marché immobilier. C'est un grand pas dans la bonne direction pour toutes les parties prenantes d'une transaction immobilière, et je salue la collaboration de l'OACIQ, qui voit à l'application de ces mesures et à l'encadrement des courtiers pour la protection du public. Nous continuerons à suivre la dynamique acheteur-vendeur de très près, et nous n'hésiterons pas à intervenir sur d'autres fronts si c'est nécessaire. »

Eric Girard, ministre des Finances du Québec

« Ces modifications à la Loi sur le courtage immobilier s'inscrivent parfaitement dans la mission de protection du public de l'OACIQ, et sont cohérentes avec les obligations déontologiques des titulaires de permis consistant à éviter de se placer en situation de conflit d'intérêts, à agir avec loyauté à l'égard de leurs clients et à protéger les intérêts de ces derniers. Le travail de collaboration avec le ministère des Finances, entre autres pour refléter ces modifications dans certains formulaires obligatoires de courtage, se poursuivra afin de continuer de faire connaître aux consommateurs les protections prévues dans la Loi lorsqu'ils font une transaction par l'intermédiaire d'un courtier immobilier. »

Nadine Lindsay, présidente et cheffe de la direction de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

– 30 –

Sources : Fanny Beaudry-Campeau
Directrice des communications
Cabinet du ministre des Finances
514 222-6782

Joanne Beauvais
Directrice des communications
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
450 462-9800, poste 8453

