



Piedmont, le 28 septembre 2015

M. Richard Boivin  
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux institutions financières et au droit  
corporatif  
Ministère des Finances  
8, rue Cook, 4<sup>e</sup> étage  
Québec (Québec)  
G1R 0A4

Monsieur le Sous-ministre adjoint,

Le 12 juin dernier, le ministre des Finances déposait à l'Assemblée nationale du Québec le Rapport sur l'application de la Loi le courtage immobilier du Québec. Notre organisation, la Chambre Immobilière des Laurentides, a pris connaissance du contenu et entamé une réflexion auprès de nos 560 membres.

Nos membres et collègues sont passablement inquiets des orientations qui pourraient être retenues par le gouvernement du Québec. Le principal enjeu est en lien avec la présence de nouveaux intervenants en matière de revente immobilière, soit les coachs et conseillers immobiliers.

Ceux-ci évoluent actuellement à l'intérieur d'entreprises, que le Rapport identifie comme étant des entreprises d'assistance aux vendeurs. Ces entreprises ont connu une croissance significative depuis une dizaine d'années. Elles se sont aussi, dans certains cas, profondément transformées en passant d'une offre exclusive de services publicitaires en une offre de services-conseils en revente immobilière. Les intervenants y travaillant se voient attribuer les titres de conseiller immobilier ou coach immobilier.

Ces derniers offrent des services qui font partie intégrante de l'opération de courtage visée par la *Loi sur le courtage immobilier*. Notre travail dépasse largement l'acte d'intermédiation, soit de mettre en relation un vendeur et un acheteur dans une perspective de transaction immobilière.

De plus, les conseillers/coachs immobiliers, de par leur appellation et de par les services qu'ils offrent, usurpent en bonne partie le titre professionnel des courtiers immobiliers et sèment une grande dose de confusion chez le public.

La Chambre Immobilière des Laurentides, en appui au mémoire de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), souhaite une clarification de l'article premier de la *Loi sur le courtage immobilier*. Tout comme la loi sur les valeurs mobilières, le conseil doit faire partie intégrante de la notion de courtage.

Ce manque de précision dans la *Loi sur le courtage immobilier* amène énormément de confusion et une grande asymétrie au chapitre des recours du public en cas de malveillance ou d'erreurs et omissions.

À cet effet, les courtiers immobiliers doivent s'astreindre à un code de déontologie, à des obligations professionnelles et ils contribuent à un fonds d'indemnisation et à un fonds d'assurance responsabilité professionnelle. Chez les conseillers/coachs immobiliers desdites entreprises d'assistance aux vendeurs, c'est tout le contraire. Pire encore, dès le début de la relation entre un client vendeur et une dite entreprise d'assistance, celle-ci s'empresse de se dégager de toute responsabilité. Dans son offre de service, elle impose au client la signature de clauses de non-responsabilité.

Un autre élément d'importance et soulevé par le Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier touche le concept des services à la carte. La Chambre Immobilière des Laurentides s'oppose au morcellement professionnel de l'opération de courtage immobilier. Nous sommes d'avis que le courtier immobilier a une obligation de conseil auprès de sa clientèle et que de limiter à certains services une offre professionnelle se répercutera par un affaiblissement de la protection du public.

Par ailleurs, le Rapport propose de possiblement modifier la gouvernance du régulateur. Tout comme la FCIQ, nous croyons que l'autoréglementation doit être maintenue. Elle peut cependant être balisée selon le modèle des commissions immobilières des autres provinces canadiennes. Ces régulateurs, sous forme d'autoréglementation, ont réussi à se concentrer exclusivement sur leur mission de protection du public.

Nous espérons que nos observations et remarques seront prises en compte et nous suivrons avec grand intérêt la direction des prochains travaux et le choix des orientations qui seront éventuellement retenues par le gouvernement du Québec.

Veillez agréer, Monsieur le Sous-ministre adjoint, mes meilleures salutations.



Francine Soucy

Présidente