



CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE QUÉBEC

Québec, le 29 septembre 2015

Monsieur Richard Boivin
Sous-Ministre adjoint aux politiques relatives
aux institutions financières et au droit corporatif
Ministère des Finances
8 rue Cook, 4^{ième} étage
Québec, (QC) G1R 0A4

Transmission par courrier électronique

L'original du document suivra par messenger

OBJET : Commentaires du Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,

La Chambre immobilière de Québec (CIQ) tient d'abord à saluer le travail effectué par le Ministère des Finances et le dépôt à l'Assemblée nationale du Rapport de l'application sur la Loi sur le courtage immobilier en juin dernier.

Notre organisation s'est penché sur le Rapport et a entamé des consultations et discussions auprès de ses membres. D'entrée de jeu, nous voulons vous mentionner que nous appuyons intégralement le mémoire de la Fédération des Chambres immobilières du Québec (FCIQ), organisme qui regroupe les douze chambres immobilières de la province et près de 13 000 membres.

Constituée en 1947, la Chambre immobilière de Québec est la toute première Chambre immobilière de la province. Elle regroupe actuellement 1 412 membres répartis sur le territoire de Québec, de Chaudières-Appalaches, du Bas-St-Laurent et de la Côte-Nord. Pionnière et visionnaire, elle avait déjà à ses débuts en 1968, le mandat de "*rendre la fonction de courtier immobilier respectable en adoptant certaines règles de conduite et en contribuant au maintien d'un niveau élevé de responsabilité morale et professionnelle*".

Aujourd'hui, notre mission est de faire la promotion de la profession, de faciliter le partage d'informations, de maximiser les liens de confiance entre ses membres et le public afin que les courtiers demeurent l'ultime référence dans le domaine du courtage immobilier. Notre vision est d'être reconnu à titre d'organisation essentielle à la promotion de la profession de courtier

immobilier et nos valeurs d'organisation sont les suivantes : compétence, intégrité, transparence et équité.

C'est donc toujours animée par ces mêmes préoccupations que la Chambre immobilière de Québec a pris connaissance du Rapport quinquennal. Nous sommes convaincus que ce rapport ainsi que les lettres d'appui des différentes Chambres immobilières du Québec au mémoire de la Fédération des Chambres immobilières du Québec, constitueront l'élément déclencheur pour une réelle adaptation et modification à l'actuelle législation. Le courtage immobilier du Québec et l'intérêt de la protection du public en dépendent et doivent converger vers un même but.

Respectueusement, nous vous transmettons nos commentaires et constats sur les enjeux présentés dans votre Rapport quinquennal.

Tout d'abord, tout comme la Fédération des Chambres immobilières, nous sommes convaincus de la nécessité de clarifier l'énoncé législatif de l'article 1 de la Loi sur le courtage immobilier. La modification de la définition de l'acte de courtage immobilier est impérative et urgente. L'acte de courtage doit inclure le service-conseil, le démarchage et la négociation visant directement et/ou indirectement la réalisation des actes mentionnés au présent article. La notion de conseil doit faire partie intégrante de la définition de courtage.

La présence grandissante de "*coachs*" et "*conseillers immobiliers*" en matière de revente immobilière au sein de soi-disant entreprises d'assistance aux vendeurs de propriétés nous inquiète au plus haut point.

En évoluant d'entreprises offrant exclusivement des services publicitaires vers des entreprises offrant des services conseils pour la revente immobilière, ces dernières ne permettent pas au public d'avoir la protection dont il a pleinement droit. De par leurs appellations et les services qu'ils proposent, ces "*coachs immobiliers*" intensifient la confusion chez le public en se faisant passer pour de réels professionnels du courtage immobilier se confondant ainsi aux agences et courtiers immobiliers.

La protection du public constitue un enjeu primordial. Ces entreprises se permettent d'offrir des services de courtage sans posséder la formation nécessaire, les permis requis, l'encadrement professionnel et l'accès à des fonds d'indemnisation et à un fonds d'assurance responsabilité professionnelle. Le "*coach immobilier*" impose à son client une signature de clauses de non-responsabilité. En cas d'erreurs ou malveillance, c'est le public qui se trouve grandement lésé.

La Chambre immobilière de Québec tient également à vous faire part de notre désaccord face au morcellement professionnel de l'opération de courtage immobilier. Nos courtiers ont une obligation de conseil et de restreindre cette obligation qu'à certains services ne ferait que diminuer la protection de la clientèle. Un contrat de courtage à portée limitée ne serait pas dans l'intérêt de la protection du public. Une définition complète et claire de l'acte de courtage immobilier s'impose.

Pour ce qui est d'une possible modification de la gouvernance du régulateur, nous sommes d'avis que l'autoréglementation doit être préservée. Ce modèle de gouvernance a fait ses preuves et tout comme la Fédération des Chambres immobilières, nous croyons que l'Organisme

d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) doit être maintenu et perçu par le public comme l'autorité en matière d'encadrement du courtage immobilier.

À la lumière des éléments que nous venons de vous transmettre, vous comprendrez que la Chambre immobilière de Québec est fort préoccupée de la situation actuelle qui prévaut au sein du courtage immobilier au Québec. Nous sommes confiants que les constats portés à votre attention seront pris en considération et c'est avec un très grand intérêt que nous suivrons le déroulement des prochains travaux du gouvernement de Québec concernant cet important dossier.

Soyez assuré de l'entière collaboration de la Chambre immobilière de Québec afin d'adapter la législation aux nouvelles réalités et d'assurer une réelle protection du public.

Veillez agréer, Monsieur Boivin, l'expression de nos meilleurs sentiments,

La présidente,



Christiane St-Jean