



Québec, le 29 juin 2015



Monsieur Carlos J. Leitao
Ministre des Finances
Ministère des Finances
12, rue Saint-Louis, 1^{er} Étage
Québec (Québec) G1R 5L3

OBJET : Rapport sur l'application de la *Loi sur le Courtage immobilier*

Monsieur le Ministre,

Étant avocat en litige immobilier depuis 15 ans et ayant enseigné aux futurs courtiers immobiliers pendant plusieurs années, je désire vous faire connaître mes impressions sur le rapport que vous avez déposé la semaine dernière relativement à l'application de la *Loi sur le courtage immobilier*.

Comme avocat spécialisé en litige immobilier, je suis à même de constater depuis 15 ans les problèmes récurrents et incessants occasionnés dans le cadre de transaction entre particuliers sans la présence de courtiers immobiliers.

À titre d'avocat, vous comprendrez que je n'ai aucun intérêt personnel à promouvoir les services des courtiers immobiliers.

Les principaux problèmes entourant ces transactions concernent les désistements, l'absence de clauses, les clauses mal rédigées, l'absence de vérification de documents importants, l'absence de mécanismes sérieux d'inspection, l'absence de vérification des déclarations des vendeurs et la non-transmission des documents importants dans les délais stipulés.

Je ne suis toutefois pas le seul à souligner ces problèmes puisque les Tribunaux se sont penchés à de multiples occasions sur les problèmes vécus dans le cadre de vente sans courtier immobilier.

Sans limiter la généralité et le contenu de ces jugements, je considère important de souligner que la Cour supérieure a affirmé à plusieurs reprises que l'intervention d'un courtier immobilier augmente le bassin d'acheteurs, sécurise la transaction et diminue les risques.

Je me permets de porter à votre attention quelques jugements faisant état des innombrables problèmes et cauchemars vécus par des gens qui ont transigé sans courtier immobilier. Vous trouverez la désignation de ces jugements en annexe de la présente.

Depuis plusieurs années, je me fais un devoir de sensibiliser les gens au risque de faire des transactions sans professionnel.

En effet, il semble que certaines entreprises vendant des affiches et l'accès à des services internet aient profité, dans les dernières années, d'une désignation trop stricte de ce que constituait une opération de courtage, tel que prévu à l'article 2 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

À mon humble avis, il semble que cette définition aurait dû et devrait être élargie afin de mieux protéger les parties à une transaction. Il serait judicieux d'élargir les actes qui constituent une opération de courtage, tel que prévu à l'article 2 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

Je considère également que l'idée d'élargir la *Loi sur le courtage immobilier* à des entreprises vendant des affiches et l'accès à des sites internet sans être courtier serait non seulement malheureux et dangereux, mais aurait également pour effet d'induire davantage les gens en erreur sur le domaine du courtage immobilier.

Je crois également, et avec respect, que de fournir une formation de base et un permis «à des gens qui ne seraient pas courtiers» serait également susceptible de créer de la confusion, induire des gens en erreur et les amener sur un chemin dangereux.

À mon avis, le statut de professionnel de l'immobilier doit être réservé aux courtiers immobiliers et non à une pléthore de gens profitant d'une éventuelle formation pour se prétendre professionnels.

En conclusion, je vous suggère d'élargir la notion d'opération de courtage prévue à l'article 2 de la *Loi sur le courtage immobilier* et réserver les activités de courtage immobilier aux courtiers immobiliers en règle.

J'espère que vous profiterez des quelques réflexions que je vous ai soumises dans le cadre de la réforme que vous entendez adopter.

Espérant le tout conforme, je vous prie de recevoir, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

BOUCHARD PAGÉ TREMBLAY, AVOCATS S.E.N.C

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Pagé', written over the typed name.

Me Stéphane A. Pagé
SAP/eim

*c.c. Monsieur Serge Brousseau président OACIQ
Monsieur Patrick Juanéda, président FCIQ*

ANNEXE

- *LESAGE c. ST-LAURENT*, AZ50157103
- *LAPIERRE c. JUTEAU*, 2005 (QCCS) CanLII 22755
- *MERCIER c. BERNIER*, 2009 (QCCS) CanLII 4758
- *BELAVAL c. PERREAULT*, 2010 (QCCS) CanLII 5420
- *BUIES-MAINGUY c. DUFOUR*, 2009 (QCCQ) CanLII 217
- *MERCIER c. LÉVESQUE*, 2012 (QCCS) CanLII 1830
- *ALI c. D'ÉLIA*, 2012 (QCCQ) CanLII 10186
- *MORIN c. DEBICHE*, 2012 (QCCQ) CanLII 5551
- *BOUTET c. LEI*, 2014 (QCCQ) CanLII 4815
- *BÉGIN c. POULIN*, 2012 (QCCQ) CanLII 6980
- *FONTAINE c. GAUDREAUULT*, 2013 (QCCQ) CanLII 10253
- *ÉTHIER c. LÉTOURNEAU*, 2014 (QCCQ) 9388
- *GUAY c. CÔTÉ*, 2010 (QCCS) CanLII 3947
- *GAUTHIER c. BOURASSA*, 2011 (QCCQ) CanLII 719
- *FORTIN c. MERCIER*, 2013 (QCCS) CanLII 5890