

Présenté à : M. Richard Boivin  
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives  
aux institutions financières et au droit corporatif  
Ministère des Finances

**MÉMOIRE AU MINISTÈRE DES FINANCES SUR LE RAPPORT DE  
L'APPLICATION DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER**

Par

Bernard Rodrigue, DA  
Courtier immobilier agréé

Septembre 2015

Monsieur Leitão,

Monsieur le Ministre des Finances, vous débutez avec raison votre rapport en soulignant l'importance d'une transaction immobilière dans la vie d'un citoyen. De plus, vous appuyez votre affirmation en énonçant la nécessité de la compétence et de l'honnêteté des courtiers immobiliers qui accompagnent les clients dans leurs transactions immobilières. Cependant, votre volonté de déréglementer le courtage immobilier pour permettre aux entreprises d'assistance de devenir des conseillers lors de transactions immobilières met en péril l'édification des bases déontologiques qui ont pour motif la protection du public. Et c'est pourquoi il est fort pertinent de relancer le débat pour renforcer le rôle du courtage immobilier et son encadrement par l'organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier. Il est essentiel de maintenir le principe d'imputabilité et de clarifier l'activité du courtage immobilier dans laquelle le rôle du courtier immobilier et du courtier hypothécaire est de maintenir le niveau de protection assuré par les obligations professionnelles de ces derniers envers les vendeurs et les acheteurs.

Tous sont d'avis que le rôle du législateur est avant tout d'établir un encadrement adéquat des transactions immobilières pour assurer la meilleure protection du public grâce à l'exactitude des informations véhiculées sur la propriété. Ces données sur la propriété ne se limitent pas simplement à la fiche publicisée par des sites de diffusion via l'internet, mais englobent tout facteur ou déclaration susceptibles de diminuer la valeur de la propriété pour un éventuel acheteur. La compétence s'appuie sur l'intégrité

et sur le désir de transparence. La démarche du courtier obligera la coordination de quelques expertises afin de présenter l'état réel de la propriété.

La protection du public doit être assurée par le haut niveau de connaissances des courtiers immobiliers. À cet égard, il aurait été pertinent que soient exposées les raisons ayant motivé le refus de reconnaître les courtiers immobiliers par le Code des professions. Si les normes d'entrée en carrière ne sont pas assez élevées, le législateur aurait dû imposer une période transitoire et un plan d'éducation prodigué par des institutions universitaires pour consolider l'opération de mise à niveau des titulaires de permis. L'adéquation des connaissances permet une meilleure évaluation des problématiques pour une meilleure résolution des défis. L'Organisme d'auto-réglementation du courtage immobilier<sup>1</sup> a plutôt opté pour la formation continue grâce à un système des référentiels de compétence. Cette approche préconisée par l'organisme n'élève aucunement la crédibilité de la profession même si elle est essentielle dans la transmission d'informations et dans l'organisation de formations appropriées sur les nouveaux phénomènes liés au domaine immobilier.

Chaque courtier immobilier devrait être titulaire minimalement d'un certificat en immobilier d'un établissement d'enseignement universitaire reconnu pour ses programmes en immobilier et les dirigeants d'agence d'un baccalauréat en

---

<sup>1</sup> Ci-après OACIQ

administration des affaires avec une concentration en gestion urbaine et immobilière. La période de transition pour l'obtention de la diplomation devrait être d'un maximum de cinq ans.

D'autre part, le rapport questionne les fondements de l'OACIQ et la grande représentativité des courtiers immobiliers au sein de celui-ci. La formation du conseil d'administration de l'OACIQ a été calquée sur la plupart des conseils d'administration des ordres professionnels. Pour leur part, la Chambre des notaires ou le Barreau du Québec ont moins de représentants du public sur le conseil d'administration. D'ailleurs, la plupart des ordres professionnelles effectuent des campagnes publicitaires afin de promouvoir la compétence de leurs membres.

Nous aurions apprécié prendre connaissance des observations empiriques qui vous ont permis de supposer que l'OACIQ est perçu par les courtiers comme un organisme qui défend leurs intérêts commerciaux. De plus, les énoncés du rapport ne sont aucunement ancrés sur des bases quantitatives pour affirmer que l'OACIQ ne veille pas adéquatement à la protection du public. La mission exclusive accordée à l'OACIQ vient d'un processus de réflexion de plus d'une dizaine années.

Depuis une quinzaine d'années, les valeurs des propriétés ont considérablement augmenté au cours du dernier cycle immobilier. Par contre, il est inexact de soutenir que les prix des propriétés ont cru beaucoup plus rapidement que le coût de la vie. Cette affirmation fait abstraction du creux historiquement bas de 1996 qui a entraîné la dévaluation de plusieurs propriétés. Le cycle de rattrapage a débuté effectivement il y a près de quinze ans, mais nous assistons depuis trois ou quatre ans à un essoufflement de l'augmentation du prix des maisons et à une diminution des transactions immobilières.

Le rattrapage des valeurs des propriétés associé aux exonérations fiscales sur le gain en capital a favorisé l'augmentation du nombre de transactions immobilières depuis le début de l'an 2000. Les crédits d'impôt à la rénovation ont pour leur part permis à des auto-constructeurs de faire de l'évitement fiscal en omettant de déclarer leurs profits comme un revenu d'entreprise lors de la revente d'un bien immobilier. Dans ce contexte d'effervescence, plusieurs propriétaires ont été motivés par le seul appât du gain et ont cherché à vendre eux-mêmes leur propriété pour encaisser sans base d'imposition la rémunération de leur travail.

Un vieil adage répété ad nauseam par les entreprises d'assistance est que le vendeur peut effectuer lui-même le travail et ainsi sauver la commission. Puisque chaque somme gagnée par son travail constitue un revenu, le législateur devrait prévoir

des modifications au régime fiscal afin d'agir en toute équité envers tous les contribuables. Ce revenu d'entreprise et les taxes de vente ne doivent plus échapper à Revenu Québec qui a accès à la meilleure base de données sur les transactions immobilières, soit le Registre foncier du Québec. Selon les règles fiscales en vigueur, seul le vrai gain en capital devrait être exonéré d'impôt lors de la vente d'une résidence personnelle. Dans une période de grande austérité, il m'apparaît irresponsable de ne pas réclamer les sommes dues au fisc.

Dans ce contexte d'opportunisme, l'émergence d'une nouvelle méthode de mise en marché des propriétés sans l'intermédiaire des services d'un courtier immobilier a été fort bien accueillie par certains clients. Il aurait été pertinent de présenter aux lecteurs une preuve étoffée, documentée et impartiale de cet encadrement des vendeurs désireux de vendre eux-mêmes leurs propriétés afin de démontrer que la protection du public est assurée par des mécanismes à l'égard de la compétence et de l'honnêteté de ces derniers. Quelles sont les contributions financières auprès d'organismes gouvernementaux des promoteurs de sites internet pour garantir au moyen d'un fonds d'indemnisation que la protection du public sera assurée convenablement?

Lorsqu'il est question de protection du public dans une transaction où le vendeur a choisi de vendre lui-même sa propriété, il est sous-entendu qu'il s'agit de la protection de l'acheteur qui pourrait léser ou pourrait subir le préjudice de l'erreur, l'omission ou

même le dol du vendeur. Nous comprenons que le Code civil prévoit des recours pour obtenir une compensation pour les dommages le cas échéant. Par contre, les dispositions du Code civil dont vous faites mention (art. 2098 ccq et suivants) encadrent uniquement le contrat de service entre le vendeur et l'entreprise qui offre des services de soutien à une transaction immobilière. L'acheteur n'a aucun lien légal avec ces dites entreprises de service.

À cet effet, les entreprises d'assistance qui jouent le rôle de fausses bannières immobilières, déclinent entièrement leur responsabilité en le dénonçant textuellement sur leurs sites internet. Ces entreprises n'assument aucune responsabilité dans les obligations qui lient le vendeur et l'acheteur. Elles ne sont pas parties à la transaction et prétendent ne pas jouer le rôle d'intermédiaire dans l'obtention du consentement des parties concernées. Quels sont les encadrements législatifs qui balisent les agissements de ces promoteurs de services d'assistance vis-à-vis l'acheteur d'une propriété? Quelles sont les garanties de leur solvabilité dans l'éventualité d'un recours? Pour ce qui est de la protection de celui qui a choisi de vendre lui-même sa propriété, je n'épancherai pas d'émotion sur celui qui, par sa propre turpitude, a choisi de s'arracher lui-même sa dent plutôt que de consulter un dentiste.

Le Gouvernement a cru qu'il était nécessaire de légiférer et d'encadrer juridiquement le courtage immobilier et de mettre en place des fonds d'indemnisation

pour les victimes de fraudes ainsi qu'un fonds d'assurance responsabilité professionnelle. Quelles sont les mesures préconisées par le ministre pour protéger l'acheteur d'une situation déloyale dans une proposition d'accorder plus de l'attitude aux entreprises de service d'assistance? L'acheteur assumera-t-il les inconvénients d'une transaction bâclée? Le lien d'obligation des entreprises d'assistance et l'acheteur est inexistant.

À l'époque de l'adoption de la présente loi sur le courtage immobilier, le Ministre Audet avait compris que la vente d'une propriété était l'une des transactions les plus importantes pour un citoyen. Les mesures d'encadrement constituent une protection accrue du public et l'acte réservé de courtage immobilier est une garantie du bon déroulement d'une transaction immobilière.

Comment, Monsieur le Ministre Leitão, pouvez-vous établir que le nombre de transactions utilisant un courtier est réellement à la baisse? Une analyse quantifiable du phénomène aurait grandement supporté l'affirmation. Ne serait-ce qu'un dépouillement des transactions immobilières des dix dernières années. De quelle façon pouvez-vous prétendre que cette tendance est associée à la hausse des rétributions des courtiers?



Le courtier immobilier ne fait pas uniquement un partenariat avec le vendeur. Légalement, il a de devoir de promouvoir ses intérêts, de protéger ses droits et d'assumer la pleine responsabilité de la vente de sa propriété. Il est un expert en négociations immobilières qui a su développer les outils nécessaires à l'évaluation de la valeur marchande de la propriété. De façon juste et équitable avec tous les intervenants, le courtier immobilier s'engage à réaliser avec la plus grande efficacité une transaction immobilière. Il est tenu à la confidentialité des informations recueillies.

La plupart des courtiers sont membres d'une chambre immobilière qui effectue, en autres, la cueillette des données immobilières et analyse les tendances du marché immobilier par secteur géographique. Les frais de gestion des activités sont entièrement assumés par les courtiers membres de ces chambres immobilières. Grâce à une fine connaissance du marché immobilier et d'un accès à la compilation de données paritaire, le courtier propose un prix de mise en marché de la propriété de son client, tout en assurant de vendre la propriété dans un délai raisonnable. Le courtier doit bâtir une campagne de marketing pour promouvoir la propriété de son client.

Finalement, le courtier immobilier encadre la promesse d'achat et s'assure que tous les éléments essentiels y sont présents ainsi que les délais et les termes de réalisation de ces délais. Il assume la finalité de l'échange de consentement de l'avant-contrat qui lie les parties et de leur capacité de contracter.

En terminant, Monsieur le Ministre, puisqu'il est essentiel d'assurer la protection du public, la déréglementation du courtage immobilier ne servirait que les intérêts de certains promoteurs de sites internet et nuirait à l'encadrement juridique qui est des plus essentiels pour mieux servir le public. Les effets négatifs de cette déréglementation empêcheraient de cibler le lien de causalité dans l'éventualité d'erreur et d'omission des intervenants professionnels dans une transaction.