

Brossard, le 17 août 2021

Ministère des Finances

Consultation publique sur l'encadrement des courtiers immobiliers

En préambule, l'Association des Courtiers hypothécaires du Québec (ACHQ) vous remercie de l'opportunité de nous offrir cette tribune pour exposer nos points vus sur la situation actuelle concernant l'encadrement des courtiers immobiliers au Québec.

Dans un premier temps, il n'est de secret pour personne que le marché de la revente immobilière au cours des derniers mois a connu une progression rapide tant au niveau des unités vendues, de la hausse rapide des prix de vente provoquée par des promesses d'achat multiples et aussi par un faible inventaire des propriétés disponibles pour les acheteurs. Nous sommes par conséquent dans un marché qui favorise les vendeurs de propriétés.

Dès le mois de janvier 2021, nous avons fait des représentations à l'Organisme d'autoréglementation des courtiers immobiliers du Québec (OACIQ) concernant les façons de faire de certains de leurs membres en ce qui a trait à leur pratique professionnelle. En effet, ces courtiers immobiliers suggéraient de faire renoncer l'inspection pré-achat à leurs clients dans le but unique de rendre leur proposition (promesse d'achat) plus alléchante pour les vendeurs. De plus, nous avons constaté que dans certaines transactions, le courtier immobilier faisait aussi renoncer à son client la garantie légale de qualité. L'OACIQ a réagi rapidement avec l'émission d'un communiqué. (Pièces jointes) Malheureusement, ce communiqué a eu très peu d'effets sur les agissements de ses membres.

Les conséquences de faire renoncer un acheteur à une inspection pré-achat peut s'avérer lourde de conséquences pour le public et certaines des parties prenantes. Un acheteur qui ne peut pas connaître les vices apparents d'une propriété avant de l'acquérir peut mettre en péril sa sécurité financière pour plusieurs années advenant que des réparations majeures et non prévues sont à faire sur la propriété. De plus, la majorité de ces propriétés sont financées par des prêts hypothécaires provenant des institutions financières et garanties par des assureurs prêts (SCHL, Sagen, Canada Guarantee). Les garanties financières de ces dernières sont donc altérées par ces pratiques non déontologiques et n'oublions pas que la propriété est le gage qui est mis en garantie en contrepartie d'un prêt. Donc, une propriété comportant des vices n'a pas la même valeur financière et le niveau du risque impliqué n'est pas le même non plus. La protection du public ainsi que celle des parties prenantes peuvent alors être mis en cause dans le cadre de ces pratiques non professionnelles.

De plus, et toujours dans le but de rendre leur promesse d'achat plus attrayante, le refus de l'inspection n'est pas le seul outil utilisé par plusieurs courtiers. En effet, un grand nombre d'entre eux vont demander à leur client de fournir une approbation hypothécaire finale dans des délais qui sont irréalisables pour les promettants acheteurs. Dans certains cas, nous avons constaté des délais de 24 heures, ce qui est irréalisable pour les acheteurs. Les prêteurs hypothécaires doivent analyser les dossiers de leurs clients, faire une évaluation de la propriété sur place dans certains cas et parfois

l'acheteur n'a pas en main toute la documentation requise pour obtenir un engagement final de prêt aussi rapidement. Il peut aussi parfois survenir qu'un courtier hypothécaire doive proposer à son client une solution alternative au produit de financement idéal pour ce dernier à cause du court délai requis à la promesse d'achat par le courtier immobilier du client. Une préautorisation de prêt ne peut substituer un délai raisonnable d'autorisation, qui selon nous et aussi selon l'OACIQ, est de 14 jours. N'oublions pas que les parties prenantes sont elles aussi prises de cours avec cette surchauffe immobilière; la finalité de tout ce processus les influence directement et par le fait même c'est le public qui en subit les frais.

Nous recommandons donc que le ministère des finances puisse régler l'obligation de l'inspection préachat ainsi que l'établissement par règlement d'un délai raisonnable pour l'obtention d'un prêt hypothécaire pour les promettants acheteurs.

Finalement, dans un souci de la protection du public, nous aimerions aussi que le ministère puisse aussi avoir une réflexion sur le fait qu'un courtier immobilier peut, lors d'une même transaction, représenter l'acheteur ainsi que le vendeur. Les apparences de conflit d'intérêt et d'impartialité sont vivement impliquées lors de ces types de transactions. Par ailleurs, le Québec est un des rares endroits en Amérique qui tolère ce genre de pratique.

Cordialement,

Sylvain Poirier
Président du conseil d'administration

