

---

# LA NÉCESSAIRE RÉVISION DE L'ENCADREMENT DU COURTAGE IMMOBILIER AU QUÉBEC

---

Un mémoire produit par



## ACQC

ASSOCIATION  
DES CONSOMMATEURS  
POUR LA QUALITÉ DANS  
LA CONSTRUCTION

Dans le cadre de la consultation publique :  
« *Les pratiques des courtiers immobiliers  
dans le contexte de surchauffe immobilière* »,  
du ministère des Finances du Québec

Le 7 septembre 2021

# Table des matières

Présentation de l'ACQC.....	i
Un encadrement pour toutes circonstances.....	1
La double représentation des courtiers.....	2
Les modes de rémunération.....	3
L'inspection préachat.....	3
Conflits d'intérêts entre courtiers et inspecteurs.....	4
Rendre l'inspection préachat obligatoire ou pas, et dans quels cas ?.....	4
En faveur de la transparence.....	6
Conflits d'intérêts entre courtiers immobiliers et prêteurs hypothécaires.....	7
Acheteurs étrangers et inoccupation.....	7
Synthèse.....	8

## Présentation de l'ACQC

À titre de seul organisme se consacrant exclusivement aux enjeux d'habitation concernant les propriétaires occupants, et ce, depuis plus de 25 ans, l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) est très heureuse de cette occasion offerte par le ministère des Finances de répondre à plusieurs questions fort pertinentes.

Bien que les questions de courtage immobilier soient en marge des activités principales de l'ACQC (l'association s'étant historiquement concentrée sur des enjeux de construction et de protection du consommateur), le constat que plusieurs problématiques connues de longue date ont été exacerbées par la surchauffe immobilière actuelle a suscité chez nous de vives inquiétudes. Cela nous a donc incité à tenter de répondre à plusieurs questions, peut-être en marge de nos principales expertises, mais en s'appuyant sur l'expérience d'un service d'information répondant à des centaines de consommateurs en habitation chaque année.

Nous pouvions difficilement manquer cette occasion de participer au débat public concernant l'encadrement d'un des acteurs les plus importants dans le domaine de l'habitation : le courtier immobilier. Nous tenions donc à remercier le ministre pour cette consultation fort opportune sur un sujet qui concernera une majorité de Québécois à quelques occasions dans leur vie.

## Un encadrement pour toutes circonstances

Alors que la consultation s'inscrit explicitement dans un contexte de surchauffe immobilière, nous tenons d'emblée à affirmer qu'indépendamment de ce contexte, il y a matière à revoir l'encadrement des courtiers immobiliers. La surchauffe immobilière n'a fait qu'exacerber des problèmes préexistants au point qu'il ne soit plus possible de les ignorer. Nous ne croyons pas qu'un encadrement particulier soit nécessaire en contexte de surchauffe, mais qu'un encadrement adéquat devrait répondre de manière équilibrée aux besoins de l'ensemble des acteurs du marché immobilier en toutes circonstances.

Plusieurs mesures ont été proposées face aux pratiques discutables observées. De manière générale, même lorsque les impacts de ces mesures ne sont pas clairs, nous sommes d'avis que des règles du jeu plus saines ne peuvent qu'améliorer les choses, notamment en réduisant les situations éthiquement douteuses.

Il a beaucoup été fait mention de la nécessité d'éduquer le public dans ce domaine (notamment en ce qui concerne l'inspection préachat et la garantie légale), l'éducation étant souvent mise en opposition à un encadrement plus strict. Selon nous, il n'y a surtout pas lieu d'opposer ces deux options, le besoin d'éducation de la population n'étant qu'un argument de plus pour mieux la protéger par l'encadrement.

Il est souvent mentionné à quel point l'achat d'une propriété fait énormément appel aux émotions et c'est même parfois utilisé comme un argument pour justifier d'axer sur l'éducation et de ne pas encadrer davantage. Au contraire, il nous semble que l'influence typiquement importante de l'émotif dans ce type de transaction devrait justement inspirer le législateur à établir un encadrement incitant le consommateur à prendre son temps et à agir raisonnablement. Il y a là une volonté avouée de protéger le consommateur contre lui-même, tout comme les règles de financement hypothécaire le font en matière d'emprunt.

Donc, même si le législateur voulait fonctionner davantage par l'incitation que la coercition, il nous semble que les règles d'encadrement devraient au moins inciter à faire ce que l'on veut éduquer le consommateur à faire et surtout pas l'inverse. C'est principalement ce que l'on veut reprocher aux règles actuelles dont plusieurs éléments seront abordés.

# La double représentation des courtiers

Une des principales aberrations du système actuel est selon nous la possibilité pour un courtier de représenter à la fois l'acheteur et le vendeur : la double représentation.

Rappelons que les courtiers ont de multiples rôles dans une transaction, dont :

- Mettre en relation des acheteurs et des vendeurs
- Vérifier puis transmettre de l'information entre ceux-ci
- Conseiller son client sur la valeur marchande de biens immobiliers
- Conseiller son client en ce qui concerne les rouages d'une transaction immobilière
- Veiller à ce que la transaction se déroule selon les règles
- Négocier afin que son client obtienne le prix le plus avantageux possible
- Protéger les intérêts de son client

Au passage, notons que ces différents rôles mériteraient d'être clarifiés et mieux balisés dans la Loi sur le courtage immobilier.

Si certains de ces rôles ne suscitent pas de conflit d'intérêts, certains sont au cœur de la compétition entre l'acheteur et le vendeur pour une transaction la plus avantageuse possible, notamment son rôle de conseiller pour tout ce qui entoure la négociation. Dans ces rôles, il nous semble difficilement possible de représenter également les deux parties, sans favoriser l'un ou l'autre. Dans les faits, même si le courtier a comme obligation d'être juste et équitable envers toutes les parties, il a un seul client et a de surcroît l'obligation de lui être loyal.

N'eut été qu'on nous a sensibilisés au fait que dans certaines régions le manque de courtiers impose pratiquement la double représentation, nous serions en faveur de son abolition pure et simple. S'il est nécessaire de la conserver à cause de contextes régionaux, il faudrait selon nous encadrer strictement la pratique, laquelle devrait se limiter aux rôles qui n'influencent pas la négociation entre les parties :

- Mettre en relation des acheteurs et des vendeurs ;
- Vérifier puis transmettre de l'information entre ceux-ci ;
- Veiller à ce que la transaction se déroule selon les règles.

Du reste, si les parties désirent être conseillées stratégiquement, un courtier ne devrait pas pouvoir représenter les deux à la fois.

## Les modes de rémunération

Dans la même ligne, le mode de rémunération principal des courtiers des acheteurs nous semble également intrinsèquement porteur de conflits d'intérêts. La plupart des courtiers sont rémunérés à la commission, lorsque la transaction se conclut. Cela veut dire qu'ils ont un intérêt pécuniaire à ce que la transaction se conclue rapidement et pour un montant élevé.

Lorsqu'il est question du courtier du vendeur, cela va de soi, la vente à la commission étant quelque chose de bien établi dans de nombreuses industries. Par contre, lorsqu'il est question du courtier de l'acheteur, il s'agit selon nous d'un non-sens. Le courtier de l'acheteur devrait avoir intérêt à ce que le prix diminue, pas à ce qu'il monte ! C'est pourquoi ce mode de rémunération devrait selon nous être interdit lorsque le courtier représente l'acheteur, que celui-ci soit directement son client ou qu'il y ait double représentation. Un montant forfaitaire, une tarification horaire ou une combinaison des deux sont alors beaucoup plus appropriés.

## L'inspection préachat

Bien qu'en marge de la consultation actuelle, on pouvait difficilement traiter de l'encadrement du courtage immobilier sans traiter de l'encadrement de l'inspection préachat. Selon nous, à long terme, l'inspection préachat devrait faire partie de la transaction immobilière de manière aussi intégrée que le certificat de localisation. Cependant, l'état actuel de l'industrie ne le permet absolument pas.

Le règlement à venir de la Régie du bâtiment du Québec se doit de corriger à moyen terme les lacunes majeures qu'on y observe et dont nous traitons dans [le mémoire que nous avons présenté à la commission de l'aménagement lors de l'étude du projet de loi 16](#). Cela dit, l'un des problèmes qui relèvent de la présente consultation est la relation propice aux conflits d'intérêts qui existe entre courtiers immobiliers et inspecteurs en bâtiment.

## Conflits d'intérêts entre courtiers et inspecteurs

La plupart des consommateurs n'effectueront que quelques transactions immobilières dans leur vie. Il serait irréaliste de s'attendre à ce qu'ils deviennent tous des experts en la matière et aient un carnet de contacts bien fourni dans le domaine. Souvent, le courtier immobilier est le conseiller de confiance du consommateur dans cette transaction majeure qu'est l'achat d'une maison et c'est pourquoi le consommateur fait généralement appel à son courtier pour obtenir des recommandations d'inspecteurs.

Or, le courtier immobilier est en conflit d'intérêts. Un bon inspecteur risque davantage de remarquer des vices qui décourageront l'acheteur d'acheter et feront tomber la vente, vente dont dépend sa rémunération. Donc, sauf dans les cas rarissimes où le courtier est rémunéré à l'heure, il a un intérêt à ne pas recommander un inspecteur trop compétent, rigoureux et intègre.

Inversement, les recommandations provenant de courtiers représentent une part importante de la clientèle de certains inspecteurs dont on pourrait même dire que c'est le modèle d'affaires. Ces inspecteurs recommandés par des courtiers n'ont pas intérêt à faire tomber les ventes s'ils veulent conserver leur clientèle. La dénonciation de ce conflit d'intérêts dans les médias par des gens de l'industrie (généralement par des inspecteurs qui se disent trop compétents et intègres pour être recommandés par des courtiers) s'est d'ailleurs accentuée ces derniers mois.

Dès lors qu'un registre des inspecteurs en bâtiments accrédités sera rendu public par la Régie du bâtiment du Québec, les courtiers pourront y diriger leurs clients. Il devrait alors leur être formellement interdit de recommander un ou des inspecteurs en bâtiment à leurs clients, à moins que le courtier soit rémunéré à l'heure.

### Rendre l'inspection préachat obligatoire ou pas, et dans quels cas ?

En ce qui concerne le préachat, le critère de l'âge du bâtiment ayant été avancé par la ministre (obligatoire lorsque le bâtiment aurait plus de 25 ans), il nous apparaît important de s'y objecter vigoureusement.

D'abord, il manque d'inspecteurs en bâtiment compétents actuellement. Commençons par encadrer l'industrie et en relever le niveau avant de contraindre le public à y recourir. De plus, nous craignons fort que si l'inspection devient obligatoire, la demande dépasse de très loin l'offre.

Ensuite, l'âge du bâtiment nous semble un critère sans fondement. Un bâtiment bien entretenu de plus de 25 ans peut être en très bon état, tout comme un bâtiment récent mal entretenu, mal rénové, voire mal construit, peut comporter de nombreux vices. Certains diront qu'après 25 ans, les problèmes importants sont généralement apparus, alors qu'on voit parfois apparaître des problèmes majeurs sur des bâtiments 5 à 10 ans après la construction. Si le but est de cibler les transactions les plus à risque, cela ne nous semble pas le bon critère.

Nous voyons principalement deux raisons de rendre l'inspection préachat obligatoire :

- Lors d'une surchauffe immobilière, empêcher les vendeurs de directement ou indirectement imposer l'achat sans inspection ;
- De manière générale, protéger le consommateur contre lui-même, contre la tentation de prendre un risque important pour épargner quelques centaines de dollars.

Dans les deux cas de figure, ce qu'on veut c'est réduire les cas où

- une inspection aurait dû être faite,
- qu'elle aurait eu un impact sur la transaction et
- qu'elle n'a pas été faite.

Ainsi, en se demandant qui l'on veut protéger et de quoi, on peut trouver d'autres critères. Par exemple :

- Prix de vente plus de 10 %<sup>1</sup> supérieur au rôle d'évaluation foncière
- Vente sans garantie légale
- Temps de visite imposé par le vendeur inférieur à un barème à instaurer (en fonction de la taille de la propriété)
- Mise de fonds inférieure à 20 % (même critère que pour l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL)
- Indice [ATD \(SCHL\)](#) de l'acheteur est de plus de 25 %
- Achat dans le but de résidence principale

Ce sont toutes des situations où l'acheteur est plus à risque, non pas parce que le bâtiment est plus à risque, mais parce que ses recours sont moindres, parce que les conditions de vente sont excessives ou parce que sa capacité à faire face à un vice est plus faible. Aucun critère ne devrait à lui seul rendre l'inspection obligatoire. C'est le cumul de facteurs de risques qui le devrait. Par exemple, on pourrait imposer l'inspection lorsque trois ou quatre conditions sont réunies, parmi une liste de facteurs de risque.

---

<sup>1</sup> Selon étude de [JLR](#) (2016), de 1986 à 2016, le prix réel des unifamiliales dans la RMR de Montréal a augmenté de 121 % (ou 2,68 % par année) et de 95 % uniquement de 2000 à 2010 (ou 6,9 % par année). Les rôles d'évaluation étant révisés aux 3 ans, cela correspond à des hausses de 8,3 % et 22,2 % entre les rôles. Un écart supérieur s'écarte donc de l'écart moyen des années étudiées.

## En faveur de la transparence

La vente d'une propriété affichée publiquement s'apparentant à une vente aux enchères où le vendeur se réserve le droit de ne pas vendre au plus offrant, il est intéressant de comparer ces deux domaines.

Dans une vente aux enchères, les concurrents surenchérissent de manière ouverte. Cela incite évidemment à l'augmentation plus graduelle du prix et donc à la multiplication du nombre d'offres, mais il est convenu que cela permet de trouver le prix le plus bas qu'un seul acheteur est prêt à payer.

À l'inverse, si l'encan à l'aveugle (ou silencieux) existe, il ne sert qu'à effectuer des levées de fonds, ce qui montre bien que cette méthode ne sert qu'à gonfler les prix pour le vendeur. Lorsqu'il s'agit d'une levée de fonds, les acheteurs acceptent que les règles soient à leur désavantage, puisqu'il s'agit généralement d'une forme de don, mais dans tout autre domaine, ce n'est pas du tout le cas.

L'absence totale de transparence entre les acheteurs concurrents empêche la concurrence ouverte nécessaire à l'atteinte d'un juste équilibre entre les intérêts des acheteurs et des vendeurs.

L'absence de transparence est d'autant plus incohérente que de toute manière, l'offre d'achat acceptée deviendra publique à travers l'acte de vente au registre foncier. La protection de la vie privée n'a donc rien à voir avec ce débat, contrairement à ce qu'on a pu entendre, y compris au salon bleu.

Évidemment, davantage de transparence risque fort de faire augmenter les délais. Cela dit, il ne faudrait pas exagérer cet impact non plus. Déjà, il y a de la surenchère et un même acheteur peut être amené à déposer plusieurs offres successives. Ensuite, n'est-ce pas justement ce que l'on veut en période de surchauffe que de ralentir la machine, de donner aux consommateurs le temps nécessaire pour prendre une décision plus réfléchie et moins émotive ? Il nous semble que ça va dans le sens de ce à quoi on veut éduquer le consommateur, indépendamment de l'ampleur de l'impact à la baisse que cela aura réellement sur les prix.

## Conflits d'intérêts entre courtiers immobiliers et prêteurs hypothécaires

Nous avons applaudi lorsque l'encadrement des courtiers immobiliers et hypothécaires a été séparé. Il faut effectivement empêcher les conflits d'intérêts poussant des courtiers immobiliers à ne pas agir dans l'intérêt de leurs clients en les référant systématiquement à un même prêteur hypothécaire, sans se soucier de leur intérêt.

Or [des craintes ont été exprimées](#) quant à l'efficacité réelle des nouvelles règles du jeu. Sans avoir l'expertise nécessaire pour décrire le mécanisme d'encadrement approprié, il nous semble important que le ministère poursuive sa lutte aux conflits d'intérêts entre courtiers immobiliers et prêteurs hypothécaires.

## Acheteurs étrangers et inoccupation

Brièvement, il a beaucoup été question de l'enjeu des acheteurs étrangers et de leur effet sur la hausse des valeurs immobilières. Il a été dit que ça ne valait pas la peine de les encadrer, ceux-ci ne représentant qu'une faible part du marché.

Néanmoins, qu'on soit ou pas dans une crise du logement, les ménages peinent de plus en plus à se loger décemment. Dans ce contexte, il y a quelque chose de profondément choquant à penser qu'on dépense des fonds publics pour stimuler la construction de logements abordables ou la rénovation du parc locatif, tout en permettant à des capitaux étrangers de contribuer à rendre l'habitation plus inabordable, même si marginalement.

Sans avoir l'expertise nécessaire pour décrire le mécanisme d'encadrement approprié, il nous semble que de limiter l'impact, même marginal, des acheteurs étrangers est une mesure qui s'impose d'elle-même. Le fait que la problématique n'est pas à Montréal aussi prononcée qu'à Toronto ou Vancouver ne devrait pas servir d'argument pour repousser la mise en place des mesures préventives nécessaires, surtout si peu coûteuses pour l'État (voire même rentable).

Dans la même ligne, la lutte à la spéculation immobilière pourrait passer, [comme notamment en Colombie-Britannique](#), par une taxe sur les logements inoccupés (pour les résidences secondaires), ainsi qu'une taxe sur les logements vacants (concernant le locatif). Ce sont des mesures évidemment impopulaires chez les propriétaires (occupants ou non), mais il faut réaliser qu'il y a un coût social à sous-utiliser des actifs alors que l'État peine à répondre à la demande de logements sociaux et que les jeunes ménages peinent de plus en plus à accéder à la propriété.

Bien que sans lien avec le courtage immobilier, ces mesures concernent directement la surchauffe immobilière dont découle cette consultation, en plus de relever, au moins en partie, du ministère des Finances.

# Synthèse

Pour conclure, selon l'ACQC,

1. Des ajustements aux pratiques en vigueur dans le secteur du courtage immobilier devraient être apportés
2. La double représentation devrait être strictement encadrée
3. La rémunération à la commission ne devrait pas être permise lorsque le courtier représente l'acheteur (exclusivement ou inclusivement)
4. Il devrait être interdit au courtier immobilier de recommander des inspecteurs en bâtiment
5. L'obligation de faire inspecter devrait être retardée jusqu'au moment où l'encadrement des inspecteurs en bâtiment par la RBQ sera en place, incluant les mesures transitoires.
6. Si l'inspection préachat devient obligatoire pour certaines transactions, le critère de l'âge du bâtiment n'est pas un critère adéquat pour déterminer les transactions les plus à risque
7. La compétition devrait être transparente entre les parties
8. Les conflits d'intérêts entre courtiers et prêteurs hypothécaires doivent être combattus
9. Des mesures devraient être prises pour contrer la spéculation immobilière, telles que l'encadrement des acheteurs étrangers, ainsi que des taxes sur les logements inoccupés et vacants.