
De: Jean Sasseville [REDACTED] >
Envoyé: 8 septembre 2021 22:45
À: consultation-secteur-financier
Objet: LES PRATIQUES DES COURTIERES IMMOBILIERS DANS LE CONTEXTE DE SURCHAUFFE IMMOBILIÈRE

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Bonjour,

Si vous maintenez l'interdiction aux courtiers immobiliers de divulguer aux promettants-acheteurs les prix et les conditions des offres déjà reçues, (question 3) et que vous n'adoptez pas des ventes aux enchères publiques (question 5), je vous recommande de ne plus permettre la double représentation. Voici un bref article à ce sujet.

[changer les règles pour les offres multiples](#)

Bien sûr, une analyse plus approfondie est requise.

Bonne réflexion,

Jean Sasseville

courtier immobilier résidentiel et commercial
actuaire

[REDACTED]
[mes articles au journal Les Affaires](#)
[mon blogue](#)



(<https://www.facebook.com/pages/lesaffairescom/100306918236>)



(<https://www.linkedin.com/company/5057095>)



(https://twitter.com/la_lesaffaires)

(<https://www.lesaffaires.com/>)

Abonnez-vous ([https://secure.lesaffaires.com/paywall.aspx?](https://secure.lesaffaires.com/paywall.aspx?itm_campaign=banniere_permanente&itm_medium=banner&itm_source=ABN_enteteDroite&itm_content=abonnez_vous_txt)

[itm_campaign=banniere_permanente&itm_medium=banner&itm_source=ABN_enteteDroite&itm_content=abonnez_vous_txt](https://secure.lesaffaires.com/paywall.aspx?itm_campaign=banniere_permanente&itm_medium=banner&itm_source=ABN_enteteDroite&itm_content=abonnez_vous_txt))

| Zone abonné (<http://www.lesaffaires.com/publication/les-affaires>)

Vous aimez nos contenus?

Je donne →

(<https://www.lesaffaires.com/cont>)

ACCUEIL (<https://www.lesaffaires.com/>) > BLOGUES (<https://www.lesaffaires.com/blogues>) > JEAN SASSEVILLE



([blogues/jean-sasseville](https://www.lesaffaires.com/blogues/jean-sasseville))

S'INFORMER AVANT D'INVESTIR EN IMMOBILIER

(/BLOGUES/JEAN-

SASSEVILLE)

JEAN SASSEVILLE (/BLOGUES/JEAN-SASSEVILLE)

← PARTAGER SUIVRE PAR RSS ([/RSS/BLOGUES/JEAN-SASSEVILLE](https://www.lesaffaires.com/rss/blogues/jean-sasseville))

Changer les règles pour les offres multiples, une bonne idée?

Publié le 24/08/2021 à 14:50



Eric Girard devra s'assurer que toute réforme améliore la perception des courtiers immobiliers et qu'elle satisfasse les acheteurs sans léser les droits des vendeurs. (Photo: 123RF)

BLOGUE INVITÉ. Avec la surchauffe immobilière, certains ont remis en cause les pratiques actuelles des courtiers immobiliers.

Eric Girard, ministre des Finances, a d'ailleurs lancé une consultation qui prendra fin le 8 septembre (http://www.finances.gouv.qc.ca/fr/Ministere-Consultation_contexte_surchauffe_immobiliere.asp). Elle porte sur :

- l'interdiction imposée à un courtier immobilier représentant un vendeur de divulguer aux acheteurs avec qui il négocie le contenu des offres concurrentes;
- la pratique de concentrer un grand nombre de visites sur une courte période peu de temps après la mise en vente d'une propriété;
- la possibilité d'organiser des ventes aux enchères publiques et parfaitement transparentes avec obligation pour le vendeur d'accepter la meilleure offre.

Même avec les meilleures règles au monde, le processus d'offres multiples demeurera toujours frustrant. Chaque fois, on peut compter sur un heureux et plusieurs déçus.

Voyons dans quelles avenues cette consultation de Québec pourra nous mener.

1. Statu quo

La surchauffe immobilière est en train de se calmer et le système actuel fonctionne relativement bien. Il est donc possible que Québec décide tout simplement de ne rien changer. Lorsqu'un acheteur contacte le courtier du vendeur, celui-ci l'informe de ce qu'il peut et ne peut faire. Les règlements que doit suivre un courtier sont très clairs: «Le titulaire de permis doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à toutes les parties à une transaction. Il ne peut faire aucune représentation allant à l'encontre de la partie qu'il représente. Il ne peut divulguer d'information confidentielle ou stratégique concernant cette partie ou la transaction envisagée, sauf autorisation écrite de cette dernière.»

dernières nouvelles plus lus

L'ACI réduit sa prévision pour les ventes de maisons (/secteurs-d-activite/generale/l-aci-reduit-sa-prevision-pour-les-ventes-de-maisons/627207) **11h09**

La mission de tourisme spatial de SpaceX en cinq points clés (/techno/produits-electroniques/la-mission-de-tourisme-spatial-de-spacex-en-cinq-points-clés/627206) **10h46**

É-U: la production industrielle ralentie par l'ouragan Ida en août (/secteurs-d-activite/generale/e-u-la-production-industrielle-ralentie-par-l-ouragan-ida-en-aout/627205) **10h29**

Venezuela: miner des bitcoins, rentable avec l'électricité peu chère (/techno/produits-electroniques/venezuela-miner-des-bitcoins-rentable-avec-l-electricite-peu-chere/627204) **11h39**

Hausse de 4,1% de l'IPC en août au Canada (/secteurs-d-activite/generale/hausse-de-4-1-de-l-ipc-en-aout-au-canada/627203) **11h39**

À PROPOS DE CE BLOGUE

Courtier immobilier chez KW Connexion, Jean Sasseville aide des investisseurs immobiliers. Actuaire fellow de formation, il a œuvré dans le domaine de l'assurance à Montréal et en Europe. Jean Sasseville a été chargé de cours en actuariat à l'Université du Québec à Montréal. L'immobilier est sa

«Le titulaire de permis, qui représente une partie doit informer, dans les meilleurs délais, toute autre partie qui n'est pas représentée du fait qu'il doit protéger et promouvoir les intérêts de la partie qu'il représente tout en accordant un traitement équitable à la partie qui n'est pas représentée.»

Bref, le courtier représente le vendeur et il se doit d'être équitable auprès d'un acheteur. Il ne peut pas conseiller l'acheteur sur la valeur de l'immeuble et quel prix il devrait offrir. Lorsqu'il y aura des négociations (contre-offre ou baisse de prix suite à l'inspection), il en sera de même.

2. Interdire la double représentation

Québec songe à interdire à un courtier immobilier représentant un vendeur de divulguer aux acheteurs avec qui il négocie le contenu des offres concurrentes. Or, c'est déjà interdit. Dans les faits, le nombre d'infractions est probablement minime, mais souvent tout est question de perception. Une avenue serait de prendre le taureau par les cornes et d'interdire la double représentation.

Il y a double représentation quand un courtier immobilier agit au nom du vendeur et de l'acheteur lors d'une seule transaction. La double représentation n'est pas permise en Colombie-Britannique. Le débat concernant son interdiction a été très controversé, mais depuis, tout semble bien se dérouler.

Certains consommateurs ont l'impression que parce qu'un courtier empêche la double commission, il va encourager son acheteur. La très grande majorité le font avec professionnalisme. Plusieurs courtiers évitent de faire de la double représentation pour éviter toute perception de conflits d'intérêts. La majorité des acheteurs sont représentés par leur propre courtier. Ceux-ci représentent uniquement leurs intérêts de l'acheteur à titre de spécialistes de l'immobilier et s'assurent de l'accompagner tout au long du processus jusqu'à la transaction.

Si la double représentation est interdite, il faudra se pencher sur les communautés rurales avec peu de courtiers immobiliers et les transactions commerciales.

3. Publication des offres multiples

Une façon de faire serait que le courtier représentant le vendeur prépare un tableau montrant le prix, la mise de fonds et les délais de chacune des promesses d'achat. Ce tableau serait publié sur Centris et accessible à tous. Cependant, il ne pourrait être publié avant que l'inspection et le financement soient bouclés, car ce serait au détriment du vendeur si l'immeuble devait être remis en vente.

En ce qui concerne l'obligation du vendeur d'accepter la meilleure offre, Québec doit faire attention comment le règlement serait formulé. Par exemple, un vendeur doit avoir la possibilité de rejeter le prix le plus élevé parce qu'il n'y a pas de lettre de préautorisation bancaire. La détermination de la meilleure offre est subjective et ne dépend pas que du prix. C'est au vendeur de prendre cette décision.

Si l'offre choisie est clairement supérieure à celle d'un acheteur, on peut supposer que cet acheteur sera rassuré que le processus ait été juste. Toutefois, s'il croit que son offre est similaire, voire supérieure à celle choisie, je crois qu'il risque d'avoir beaucoup de frustrations. Je ne connais pas de juridiction avec des enchères publiques.

4. Ventes aux enchères publiques

Le 24 août 2021, les libéraux fédéraux ont annoncé leur intention d'interdire les offres secrètes et d'obliger que des enchères publiques, comme en Australie et en Nouvelle-Zélande (avec un commissaire-priseur ?). L'objectif est de garantir une meilleure transparence sur l'historique des prix de vente récente, afin d'éviter les hausses déraisonnables des prix sur le marché.

C'est une approche radicale qui enlève au propriétaire le droit de vendre comme il veut. Est-ce que cette mesure va limiter les hausses des prix ? Je ne pense pas.

passion et il partage ses conseils et points de vue régulièrement aux lecteurs de «Les Affaires».



(/auteur/jean

-
sasseville/2
358)

JEAN SASSEVILLE (/AUTEUR/JEAN-SASSEVILLE/2358)

Twitter (<https://twitter.com/jeansasseville7?lang=fr>) | Courriel (<mailto:jean.sasseville@gmail.com>) | LinkedIn (https://www.linkedin.com/in/sassevillejean/?locale=en_US)

SUJETS LIÉS

Immobilier (/tag/immobilier/49) , Investir (/tag/investir/77) , Finance (/tag/finance/832)

BLOGUES: ARTICLES LES PLUS LUS

- 1 Les actionnaires des banques canadiennes bientôt récompensés pour leur patience (/blogues/denis-lalonde/les-actionnaires-des-banques-canadiennes-bientot-recompenses-pour-leur-patience/627102)
- 2 La correction des prix immobiliers en 2022 (/blogues/jean-sasseville/la-correction-des-prix-immobiliers-en-2022/627070)
- 3 Recyclage du textile: un bilan à en déchirer sa chemise (/blogues/claude-maheux-picard/recyclage-textile--un-bilan-a-en-dechirer-sa-chemise/627067)
- 4 Télétravail... attention, danger! (/blogues/nicolas-duvernois/teletravail-attention-danger/618670)
- 5 L'instant d'un «pitch» ou quelques minutes dans mon quotidien (/blogues/nicolas-duvernois/l-instant-d-un-pitch-ou-quelques-minutes-dans-mon-quotidien/627171)