

A : **Monsieur Éric Girard**
Ministre des finances du Québec
consultation-secteur-financier@finances.gouv.qc.ca

Le 1^{er} septembre 2021

DE : **Louise Labrie**
Courtier immobilier agréé DA



OBJET :

Consultation sur les transactions immobilières suite à la surchauffe immobilière pendant la pandémie Covid-19 lancée par Éric Girard , Ministre des finances du Québec, et qui prendra fin le 8 septembre 2021.

COMMENTAIRES :

Dans son ensemble, l'esprit de cette consultation est socialiste. Pourquoi vouloir empêcher un vendeur de faire un bon profit ? Je suis pour le statut quo. La libre concurrence sert bien les banques, les pétrolières, pourquoi cela devrait être différent dans L'immobilier?

De plus, au lieu de se concentrer sur les courtiers immobiliers membres de l'OACIQ, qui font un excellent travail, pourquoi ne pas encadrer adéquatement le DuProprio tel que les Chambres immobilières et l'OACIQ l'avaient demandé dans leurs mémoires sur la consultation publique de la LCI de 2015? Ceci a été totalement ignoré par les deux derniers gouvernements : les Libéraux et CAQuistes.

1. **Ajustements aux pratiques en vigueur**

La surchauffe immobilière coïncide avec la pandémie. C'est en train de se refroidir et le système actuel le démontre : il fonctionne bien.

La loi du courtage immobilier, les normes et le code de déontologie appliqués par L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) encadre très bien les courtiers.

Il y aura toujours un vendeur heureux d'avoir fait un bon profit, un acheteur frustré qui n'a pas pu avoir la propriété, et un courtier collaborateur qui n'a pas eu droit à sa rétribution. À cet égard, je ne vois pas comment des ajustements à la loi viendraient prévenir cela.

2. La double représentation

Très rarement, la double représentation existe, parce qu'il est possible que certains courtiers inscripteurs favorisent leurs acheteurs venus directement soit par la pancarte ou la publicité de Centris, médias sociaux ou autres.

Toutefois, les courtiers sont soumis à la loi du courtage immobilier, des normes et d'un code de déontologie de l'OACIQ.

Il ne faut pas perdre de vue que le courtier est payé à commission suivant le résultat et seulement s'il y a vente. Le courtier fait donc en sorte que la transaction se passe bien entre les vendeurs et les acheteurs et que les parties arrivent à s'entendre. C'est plutôt le courtier collaborateur, qui représente l'acheteur, qui est frustré et prétend que le courtier inscripteur a coupé sa rétribution genre de 4% à 3%, de sorte qu'avec l'inscripteur qui a les deux partis, le vendeur recevra un montant net plus élevé.

Retirer aux courtiers immobiliers le droit de faire de la double représentation a son lot d'inconvénients. Par exemple, comment faire quand un acheteur appelle sur la pancarte ou sur la publicité. L'inscripteur devra le refuser ? Comment est-ce que cela va aider les consommateurs?

3. Divulgarion des prix et conditions des offres

Je suis totalement contre la divulgation des prix et conditions aux différents promettants-acheteurs. Cela va léser le vendeur et créer un climat d'hostilité entre les clients et les courtiers.

La divulgation ne devrait pas être obligatoire, ni discrétionnaire, elle doit être interdite comme elle l'est présentement.

4. Encadrement des visites sur une courte période

La rapidité de demande de visites est la conséquence directe de la surchauffe immobilière. Les vendeurs demandent des visites expéditives, pour que leurs propriétés soient vendues avec promptitude, au meilleur prix possible. La diligence des courtiers est appréciée par les consommateurs et cela les encouragent à faire affaires avec les courtiers.

5. Enchères publiques

Mais quelle idée saugrenue. Faites vos jeux, rien ne va plus!!! La vente d'un bien immobilier n'est pas une loterie ou un jeu de casino. Je m'explique mal cette suggestion d'enchères publiques avec l'obligation d'accepter la meilleure offre qui en résulte. Selon moi, c'est tout à fait contraire à la notion de libre arbitre du vendeur. Donc, un gros NON.

Le tout, respectueusement soumis.

Louise Labrie