

Québec le 7 septembre 2021

Monsieur Éric Girard,
Ministre des Finances
Ministre de l'Économie et de l'Innovation
Gouvernement du Québec
Québec.

Commentaires au sujet de l'encadrement du courtage immobilier et proposition d'ajustements pouvant y être apportés et propositions d'autres mesures pouvant contribuer à remédier à la situation actuelle de surchauffe immobilière au Québec.

Par: Nick Maltais, courtier immobilier agréé,
Groupe Conseil Immobilier Québec inc.
Québec.

Monsieur le ministre,

À titre de courtier immobilier et propriétaire d'une petite agence immobilière indépendante, permettez-moi d'intervenir à nouveau suite à votre demande et vous soumettre mes opinions et analyses de la situation citée en rubrique et vous soumettre aussi quelques suggestions d'interventions dans ce contexte.

Tel que vous le savez sans doute, en 2018 dans le cadre de la révision de la loi 73 j'avais soumis, avec l'aide d'environ 300 courtiers immobiliers, un mémoire très étoffé sur les améliorations qui devraient être apportées à la loi 73 à l'occasion de sa révision. Malheureusement, le ministre du temps n'avait pas cru bon d'entendre aucune personne ayant déposé un mémoire à titre privé. Une revue de ces mémoires pourraient être faites ce qui apporterait sans doute quelques explications à la situation actuelle.

Cependant monsieur le ministre, je veux précisément répondre ci-après aux questions que vous posez d'abord et ensuite vous faire d'autres suggestions en étant le plus concis possible.

1- Ajustements à apporter aux pratiques en vigueur.

Il faut d'abord préciser que la presque totalité des transactions immobilières au Québec se font par l'intermédiaire de 2 grandes corporations internationales soit Remax via ses agences identifiées et Brookfield via ses agences Via Capitale, Royal LePage, Proprio direct etc. Ces corporations contrôlent directement ou indirectement les organisations immobilières du Québec soit la oaciq et la nouvelle association qui a résulté de la fusion des principales chambres immobilières. Voici quelques suggestions d'interventions que vous pourriez faire :

1. Ordonner à la oaciq d'empêcher la publicité faite par une bannière laissant faussement croire que cette bannière est une agence immobilière tel que prévu par la loi.
2. La redirection des inscriptions par Centris ne devrait pas être permise ce qui prive l'acheteur en recherche de recevoir les informations sur une grande partie des propriétés en vente.
3. Centris devrait obligatoirement pouvoir inscrire des mises en marché autres que celles faisant l'objet d'un contrat de courtage ou une nouvelle plateforme publique ou un registre des habitations devrait être mis en ligne tel le RFQ ou le RDPRM.

4. La oaciq devrait être forcée à réviser les règlements selon la loi 73 modifiée par 141.

2- Modifications au modèle de rémunération.

1. Tel que prévu par la loi, un nouveau contrat de courtage plus concis devrait être préparé. Le contrat, qu'il soit ou non écrit sur un formulaire proposé ou prescrit, devrait contenir une énumération détaillée des actes ou services ou représentations ou autres démarches requis du courtier par ce contrat et les honoraires ou frais de courtage aussi détaillés qui seront facturés le cas échéant à moins qu'une entente de rétribution globale n'intervienne et soit précisée clairement. L'ajout qui précède règle en même temps la question sur ce que contient un acte de courtage.
2. Le contrat de vente devrait être conclu entre le client et le courtier non pas l'agence, que ce courtier soit ou non attaché à une agence immobilière identifiée au contrat. Le contrat de courtage ne devrait pas appartenir à l'agence immobilière.
3. La double représentation (représenter le vendeur et l'acheteur) ne devrait pas être permise ou devrait être encadrée et ne pas être permise entre les courtiers d'une même équipe ou agence.

3- Divulgarion des prix et des conditions.

La divulgation des prix offerts ne devrait pas être permise car elle provoquerait sans doute une enchère.

4- Encadrement des visites.

La concentration des visites sur une courte période pourrait être permise mais le cas échéant, l'acceptation d'une promesse d'achat devrait être retardée d'une certaine période obligatoire permettant aux acheteurs de se manifester et au vendeur d'obtenir les meilleures conditions.

4- Vente aux enchères.

Si toutes les conditions sont bien définies, la vente aux enchères pourrait être organisée mais il faudrait alors bien préciser les raisons qui ont obligées cette action. Il faudrait la restreindre dans le cas d'une reprise de finance cependant.

Autres considérations.

L'article 31 de la loi sur le courtage devrait être amendé comme suit:

Changer le mot autoréglementation par le mot réglementation et : l'organisme est un organisme gouvernemental (non une personne morale).

Il faudrait aussi préciser à l'article 3 alinea 7 la portée de cet article en ajoutant à la fin:

...et concerne un immeuble qui appartient à cette dernière.

Il y aurait évidemment beaucoup d'autres modifications qui auraient été souhaitables :

J'avais déposé un long mémoire à cette fin lors de la révision de la loi mais je n'ai pas été invité pour le présenter en commission parlementaire. La création d'un ordre professionnel sous la responsabilité de l'office des professions devrait être considéré, la oaciq ne remplissant pas correctement sa mission ou n'ayant pas comme mission de protéger la profession.

Modifications à d'autres lois :

La loi des droits sur mutations immobilières a été instituée pour aider au financement des municipalités. Tout va bien jusque là mais les avocats ont vite fait de trouver des portes de sortie

pour permettre à leurs gros clients d'éviter cette perception fiscale. C'est ainsi que maintenant, seuls les petits propriétaires doivent payer cette taxe.

À Québec par exemple, CAPREIT de Toronto a acheté la plupart des plus beaux immeubles sans payer de taxes de mutation. Pourtant l'article 19.1 de la loi oblige Revenu Québec à percevoir des droits supplétifs équivalents à 125% des droits calculés lorsqu'un stratagème est utilisé pour éviter le paiement de ces droits. Sauf que Revenu Québec a oublié d'appliquer la loi. Le total perçu en vertu de cet article depuis 10 ans et plus est égal à ZÉRO selon le ministère des finances.

Revenu Québec reconnaît le problème et une lettre a été émise pour le confirmer. Rien n'a été fait. Comme cet article 19.1 de la loi est mal géré par Revenu Québec, il suffirait d'en transférer la responsabilité aux municipalités en plus de leur accorder le droit de récupérer les sommes non payées par les trusts ce qui représenterait pour Montréal des centaines de millions de revenus et plus de 100 millions additionnels pour la seule ville de Québec sans parler des autres municipalités comme Sherbrooke, Rimouski etc.

Il faudrait aussi modifier l'article 1129.29 de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) qui est tellement difficile à lire que cet article devient inapplicable.

L'impôt sur le revenu :

Une convention internationale fait en sorte que les contribuables, société ou individus, sont imposés sur leur revenu mondial dans le pays de leur résidence sauf pour les revenus immobiliers qui doivent être imposés dans le pays de la localisation de l'immeuble. Tout va bien pour la presque totalité des pays mais au Canada, les provinces sont pénalisées du fait que cette entente ne s'applique pas et ainsi, les compagnies ayant leur siège social en Ontario par exemple ont des immeubles au Québec et ne font pas de déclaration fiscale au Québec. Des centaines de millions de revenus sont ainsi imposés en Ontario et aucun impôt au Québec.

La construction domiciliaire :

Comme l'ont souligné quelques organismes, la gestion de la construction immobilière actuellement ne favorise vraiment pas l'accès à la propriété pour les Québécois les moins bien nantis. Voilà ce que la France nous donne comme exemple actuellement :

Habitat et humanisme : En 2020, 9 500 nouvelles habitations ont été construites. 56 associations ont été créées... Pourquoi vouloir absolument un programme de concentration des aînés plutôt que de favoriser la mixité? Avec les nouvelles technologies, la densification urbaine n'est plus nécessaire.

Regardez cela monsieur le ministre : <https://www.habitat-humanisme.org/>

À titre d'agent de développement pour le Québec, j'ai administré des programmes de développement qui ont toujours été rentables tel que le ski alpin, les rivières à saumons, les infrastructures municipales etc. En six mois, je vous offre ce programme fonctionnel.

Merci pour votre écoute et votre considération.

Nick Maltais