

Montréal, le 8 septembre 2021

Ministère des Finances du Québec
390, boulevard Charest Est
Québec (QC), G1K 3H4

Objet : Consultation publique sur les pratiques des courtiers immobiliers dans le contexte de surchauffe immobilière

Monsieur le Ministre,

La présente fait suite à l'invitation de participer à la consultation publique concernant les pratiques des courtiers immobiliers dans le contexte de la surchauffe immobilière. Ayant pour mission d'aider les consommateurs et défendre leurs droits depuis 1983, Option consommateurs est attentive au contexte actuel sous le regard de la protection des consommateurs avant tout. Notre intervention consiste principalement en des commentaires généraux basés sur nos préoccupations plutôt que sur une refonte potentielle du domaine du courtage immobilier. En ce sens, nous avons choisi d'aborder seulement les questions 1 et 2 ainsi que certaines problématiques qui sont intrinsèquement reliées à cette surchauffe.

Question #1 : Est-ce que des ajustements aux pratiques en vigueur dans le secteur du courtage immobilier devraient être apportés, notamment pour s'assurer que ces pratiques n'exacerbent pas la surchauffe?

Au cours des derniers mois, les médias ont abondamment fait état de la situation actuelle en matière de courtage immobilier. Parmi les pratiques problématiques rapportées, notons les suivantes : afficher délibérément des maisons à des prix trop bas, visite condensée sur une courte période, pression induite, etc.¹

Force est de constater que, dans plusieurs des cas, les courtiers immobiliers ne sont pas complètement étrangers à l'exacerbation de la surchauffe immobilière. Le nombre de

¹ Jonathan CUSTEAU, *Les mailles du filet de l'immobilier sont-elles trop grandes?*, 31 juillet 2021, <https://www.ledroit.com/affaires/les-mailles-du-filet-de-limmobilier-sont-elles-trop-grandes-a2dc50ac3ac67162b3b3f7ea0da02540>, consulté le 2 août 2021 ; Mathieu DION, *Les courtiers immobiliers doivent « calmer le jeu », mais le font-ils vraiment?*, 13 avril 2021, <https://ici-radio-canada.ca/nouvelle/1784265/surchauffe-immobilier-courtiers-regles-oaciq>, consulté le 2 août 2021.

plaintes à l'encontre de courtiers immobiliers a d'ailleurs augmenté depuis le début de l'année². Or, étant considéré comme un expert dans son domaine, le courtier immobilier a un devoir de conseil envers son client³. À titre d'exemple, cela peut se traduire par l'opinion que le courtier donne quant à la valeur de l'immeuble⁴.

Il nous apparaît donc important de s'assurer que la législation et la réglementation en vigueur protègent adéquatement les consommateurs et sanctionnent les courtiers qui contreviennent à leurs obligations déontologiques, notamment par l'entremise de sanctions dissuasives importantes. À ce stade-ci, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur une réforme, même partielle, des pratiques en vigueur dans le secteur du courtage immobilier. Notre organisme apporte dans ce dossier en particulier un point de vue généraliste n'ayant pas une expertise spécifique dans ce secteur d'activité. Des acteurs de la société civile possédant une spécialisation et une proximité des enjeux vécus par les courtiers et le public seront certainement mieux placés pour évaluer la pertinence d'apporter de telles modifications. Néanmoins, il existe des pratiques questionnables qui pourraient être revues afin de mieux protéger les consommateurs.

Dans un autre ordre d'idées, nous tenons à attirer votre attention sur le double mandat, une pratique permise au Québec. Cette formule permet au courtier de représenter à la fois le client-vendeur et le client-acheteur dans le cadre d'une même transaction. Le courtier qui souhaite s'engager dans une relation de double mandat devra, au préalable, dénoncer sans délai et par écrit la présence du conflit d'intérêts⁵. À notre avis, cette situation peut être d'autant plus problématique dans le contexte actuel de surchauffe immobilière où les intérêts de l'acheteur et du vendeur ne sont pas les mêmes. Afin d'assurer une représentation optimale des intérêts de toutes les parties, nous nous questionnons quant à la possibilité d'interdire tout simplement ce type de pratique.

Finalement, nous croyons qu'il pourrait être opportun d'inclure à la *Loi sur le courtage immobilier* une définition plus précise et détaillée de ce que constitue une opération de courtage. Cela permettrait de mieux circonscrire les actes que l'on souhaite réserver exclusivement aux détenteurs d'un permis de courtage immobilier, tout en permettant aux consommateurs de mieux identifier les situations où la Loi s'applique à eux de même que les protections qui leur sont offertes.

² Clara LOISEAU, *Plus de plaintes concernant les courtiers*, 23 mai 2021, <https://www.journaldemontreal.com/2021/05/23/plus-de-plaintes-concernant-les-courtiers>, consulté le 22 août 2021.

³ Sevgi KELCI « Responsabilité civile des courtiers immobiliers », dans JurisClasseur Québec, coll. « Droit civil », *Responsabilité civile et professionnelle*, fas. 29, Montréal, LexisNexis Canada, 2008, section II – Effets du contrat de courtage immobilier, p. 1-2; *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, RLRQ c C-73.2, r 1, art. 83.

⁴ *Ibid.*, art. 76.

⁵ *Ibid.*, art. 2 et 17.

Question #2 : Est-ce que des modifications aux modèles de rémunération en place devraient être apportées pour s'assurer que la rémunération des courtiers est alignée avec les intérêts de leurs clients, qu'ils soient acheteurs ou vendeurs ?

À notre avis, le modèle actuel basé sur la commission n'aligne pas toujours les intérêts du client et du courtier. À cet égard, le courtage immobilier est l'un des seuls domaines où la rétribution reçue est basée sur une commission. Le Québec possède d'ailleurs un taux de commission moyen assez élevé de 5 %⁶. Selon nous, une telle rétribution ne saurait se justifier par la qualité des services rendus⁷. Afin de permettre de répondre directement et adéquatement aux besoins et désirs du client, et ce, tout en représentant judicieusement le salaire réel travaillé des courtiers, il est nécessaire selon nous qu'une analyse sur les modes de rétributions soit effectuée.

Autres préoccupations d'Option consommateurs

Endettement actuel des ménages québécois

Option consommateurs est très préoccupée par les impacts financiers que la hausse du marché immobilier risque d'entraîner sur les finances personnelles des consommateurs. Chaque année, nous recevons des centaines de personnes en consultation budgétaire ou dans des séances d'information sur l'endettement et le crédit. Nous sommes bien placés pour constater que l'accessibilité à un logement abordable représente souvent un enjeu important pour les consommateurs. Or, avec la flambée des prix de l'immobilier, il est à craindre que plusieurs consommateurs s'endettent pour se loger convenablement. En fait, près d'un Québécois sur deux (46 %) craint de ne pas pouvoir couvrir ses frais de subsistance sans devoir s'endetter davantage⁸. De même, 30 % des Québécois propriétaires se classent comme des ménages pauvres et sont donc à la merci des grandes perturbations financières à venir, et 16 % disent regretter le lourd montant d'emprunt contracté pour l'hypothèque⁹. La Banque du Canada exposait, dans sa *Revue du système financier 2021*, six vulnérabilités préoccupantes du système financier canadien, dont la première est le niveau élevé d'endettement des ménages¹⁰. Cet endettement est principalement lié à la hausse des prêts hypothécaires accordés, ainsi qu'à leur qualité¹¹.

⁶ Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec c. Duproprio inc., 2020 QCCS 2122, par. 105-106.

⁷ Il semblerait effectivement que des frais de courtage plus élevés n'impliquent pas une meilleure performance de la part des courtiers. Sur ce point, voir : Pieter GAUTIER, Arjen SIEGMANN et Aico VAN VUUREN, « Real-Estate Agent Commission Structure and Sales Performance », Tinbergen Institute, 2017, p. 4-5, en ligne : <https://papers.tinbergen.nl/17049.pdf>

⁸ Frédéric LACHANCE, Près de la moitié des Québécois doutent de pouvoir couvrir leurs frais de subsistance cette année sans s'endetter davantage, un sommet en trois ans (46 %, en hausse de 9 points), 19 juillet 2021, <https://mnpdettes.ca/fr/ressources/le-blogue-de-mnp-sur-lendettement/pres-de-la-moitie-des-quebecois-doutent-de-pouvoir-couvrir-leurs-frais-de-subsistance-cette-annee-sans-sendetter-davantage-un-sommet-en-trois-ans-46-en-hausse-de-9-points>, consulté le 27 juillet 2021.

⁹ Ibid.

¹⁰ BANQUE DU CANADA, *Revue du système financier – 2021*, <https://www.banqueducanada.ca/2021/05/revue-du-systeme-financier-2021/>, consulté le 27 juillet 2021.

¹¹ Ibid.

Accès au logement et acheteurs étrangers

Les répercussions financières de la surchauffe immobilière et la crise du logement nous portent à réfléchir sur la possibilité d'augmenter le nombre de logements sociaux au Québec. En ce sens, les Québécois et Québécoises se disent prêts et favorables (80 %) à ce que le gouvernement investisse pour en faciliter l'accès et en augmenter le nombre¹². Option consommateurs croit également que de telles mesures devraient être mises en place afin de permettre aux ménages à faible revenu de se loger convenablement, et ce sans s'endetter.

Par ailleurs, depuis quelques années, les acheteurs étrangers ont pris d'assaut le marché immobilier. La nécessité d'édicter des règles encadrant ce type de pratique se fait plus que jamais ressentir. Si certains endroits ont jugé bon de mettre en place des règles afin de freiner cette ascension, le Québec accuse un certain retard sur cet enjeu – et ce, malgré l'adoption récente de certaines mesures¹³. Nous profitons donc de cette consultation afin d'interpeller le gouvernement quant à la pertinence et la nécessité de mettre en place des règles qui permettront de mieux contrôler ce type d'acheteur.

En définitive, il ne faut pas perdre de vue que le contexte de surchauffe immobilière est très probablement temporaire et risque graduellement de s'estomper. Il faudrait donc éviter que des solutions permanentes soient apportées à des problèmes temporaires. Toutefois, la présente consultation nous amène à nous questionner quant à certains enjeux qui ont actuellement cours dans le domaine du courtage immobilier et qui vont au-delà de la surchauffe immobilière. Nous espérons donc que nos commentaires et préoccupations sauront alimenter la réflexion et permettront d'améliorer la protection des consommateurs dans le domaine de l'immobilier.

Espérant le tout conforme, je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, nos salutations distinguées.



Christian Corbeil
Directeur général

¹²Chantal DESFOSSÉS, Les Québécois veulent en faire plus, 29 juin 2021, <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2021-06-29/crise-du-logement/les-quebecois-veulent-en-faire-plus.php>, consulté le 27 juillet 2021.

¹³ Depuis le 1^{er} octobre 2020, la citoyenneté de l'acheteur et du vendeur d'une maison, d'un condominium ou d'immeuble doit être répertoriée de même que le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble. De plus, l'acheteur devra indiquer si lui-même et des membres de sa famille ont l'intention d'habiter le lieu à titre de résidence principale : *Règlement sur le formulaire de présentation de la réquisition d'inscription d'un transfert immobilier*, 1^{er} octobre 2020, en ligne : <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=1&file=71405.pdf>.