Dixième anniversaire

10

Rapport annuel 2003

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Association des courtiers
et agents immobiliers du Québec

Édité et produit par l'Association des courtiers
et agents immobiliers du Québec

6300, rue Auteuil, bureau 300
Brossard (Québec) J4Z 3P2

© Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en
partie, sous quelque forme et par quelque procédé que
ce soit, électronique, mécanique, photographique,
sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au
préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : OS communications informatiques

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 2-921749-49-1

Association des courtiers
et agents immobiliers
du Québec

Table des matières

Président du conseil 5

Président-directeur général 7

Syndic 13

Comité de discipline 15

Comité d'inspection professionnelle . . . 19

Trésorier 22

Vérificateurs 24

Membres du conseil d'administration

Président élu
Serge Brousseau

Administrateurs élus
Robert Aubin . . . . . Ouest du Québec
Diane Bourbonnière . . . . . Montréal
Raymond Desbiens . . . . . Est du Québec
David Farber . . . . . Montréal
Pierre Paradis . . . . . Québec
Daniel Pelchat (trésorier). . . . . Centre du Québec
Paul Robert. . . . . Montréal
Johanne Roy . . . . . Montréal

Administrateurs nommés par le gouvernement
Jean Mathieu (vice-président)
Madeleine Plamondon (a démissionné en septembre)

Président-directeur général de l'ACAIQ
Robert Nadeau

Secrétaire de l'ACAIQ - Directeur général adjoint
Claude Barsalou

Rapport du président du conseil

Serge Brousseau
Président du conseil d'administration

J'ai l'honneur et le plaisir de vous présenter le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'année 2003. Il regroupe le rapport du président-directeur général sur les activités courantes de l'organisme, ceux du Bureau du syndic, du comité de discipline, du comité d'inspection professionnelle et du trésorier ainsi que le rapport des vérificateurs.

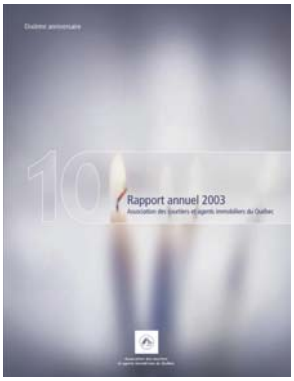
L'année 2003 se termine sur une note positive. Le marché immobilier a été très mouvementé, les courtiers et les agents immobiliers ont eu fort à faire pour répondre aux besoins de leur clientèle grandissante. Cet achalandage s'est également répercuté à l'ACAIQ qui a dû répondre à un nombre croissant de demandes tant de la part du public que de ses membres. Dans un tel contexte, nous sommes particulièrement à même de constater tout le travail accompli par l'ACAIQ depuis sa création et tout le soutien qu'elle apporte à ses membres.

L'ACAIQ aura 10 ans en 2004. Lors de sa mise en place, il ne faut pas se le cacher, un grand nombre d'entre nous avions craint que ce nouvel organisme, voué à la protection du public, ne vienne déranger plus qu'arranger les choses. La mise en place de normes publicitaires, l'obligation d'utiliser de nouveaux formulaires et, plus encore, la présence d'un syndic soucieux du respect d'un nouveau code de déontologie, avaient de quoi contrarier sinon inquiéter.

Aujourd'hui, nous pouvons constater l'apport très positif de l'Association à notre profession. Le travail fait par l'ACAIQ a permis d'améliorer l'image de la profession aux yeux du public. Les courtiers et les agents immobiliers ont gagné en professionnalisme et en crédibilité. Le public fait de plus en plus appel à eux lors de transactions immobilières.

Une saine gestion des ressources de l'organisme a permis aux membres de bénéficier de retombées ayant une plus grande valeur que les cotisations qu'ils ont été appelés à verser. Ils ont également pu se prévaloir des nombreux services que l'ACAIQ est en mesure de leur rendre.

Aujourd'hui, nous pouvons constater l'apport très positif de l'Association à notre profession. Le travail fait par l'ACAIQ a permis d'améliorer l'image de la profession aux yeux du public.



Qu'il s'agisse de formation continue, de surveillance de l'exercice illégal, de développement de nouveaux outils de travail, l'ACAIQ a su démontrer son utilité. Elle s'est assurée d'une homogénéité dans l'application de la réglementation. Elle a ainsi favorisé une pratique saine qui bénéficie à tous ses membres et au public.

Notons ici que le nombre de plaintes est resté stable malgré l'augmentation importante des transactions au cours de la dernière année. Les courtiers et les agents immobiliers ont bénéficié de formations bien adaptées à leurs besoins et aux conditions du marché. L'Association s'est donné les moyens de faire de la prévention, espérant ainsi réduire les erreurs et les pénalités qui en découlent. Le syndic est de plus en plus perçu comme un soutien nécessaire dans l'exercice de la profession.

Par toutes ces interventions, l'ACAIQ a élevé la pratique du courtage immobilier. Les membres sont fiers de s'identifier à une image associée à la rigueur et à la qualité. L'Association bénéficie maintenant d'une solide notoriété. Ses dirigeants sont respectés et leur expertise est de plus en plus sollicitée.

Pour toutes ces raisons, permettez-moi de remercier les membres du conseil d'administration de l'ACAIQ à qui l'on doit une large part des succès de l'Association, ainsi que les membres des divers comités qui acceptent de mettre à notre service leurs connaissances et leur expertise. J'aimerais enfin adresser des remerciements particuliers à notre président-directeur général, aux membres de son comité de gestion et à tout le personnel de l'ACAIQ qui ont si bien su transformer les décisions du conseil en actions concrètes.
Et bon dixième à tous !

Serge Brousseau
Président du conseil d'administration

Rapport du président-directeur général

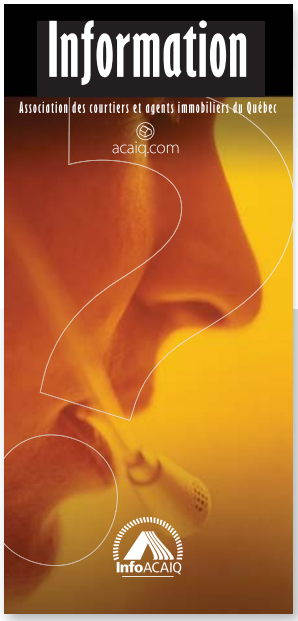
Robert Nadeau
Président-directeur général

J'ai le plaisir de vous présenter le bilan des activités de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'année 2003. Cet exercice a été marqué par une demande accrue de services de la part de nos membres et du public, conséquence normale du marché immobilier très actif que nous avons connu. Nous avons également intensifié nos activités de formation continue, répondant ainsi à une préoccupation de plus en plus marquée de nos membres. Grâce, entre autres, à la restructuration de nos services complétée en 2002, nous sommes très fiers de constater que nous avons pu répondre efficacement à ces demandes tout en dégageant des résultats financiers positifs pour l'année 2003.

Encore une fois, nous avons connu une année particulièrement active en ce qui a trait au nombre de renouvellements de certificats et au nombre de candidats à l'examen d'entrée de la profession. En début d'exercice, l'ACAIQ comptait 11 264 membres et 12 190 renouvellements étaient effectués au 31 décembre dernier. Le nombre de candidats à l'examen d'entrée s'est quant à lui élevé à 1 897 contre 1 596 l'an dernier, soit une augmentation de 18,9 %.

Voici maintenant les faits saillants de nos activités :

Info ACAIQ



Le centre de renseignements *Info ACAIQ* a reçu 28 298 appels en 2003 comparativement à 21 566 en 2002, soit une augmentation de 31,21 %. Tout comme par les années passées, la majorité des demandes d'information touchent surtout l'utilisation des formulaires obligatoires dont la présentation simultanée de plusieurs promesses d'achat. Il est à souligner que 45 % de tous les appels proviennent du public. Mentionnons également que des documents ont été transmis aux demandeurs dans 50 % des cas.

Fait à noter, le centre *Info ACAIQ* a connu une progression constante des demandes d'information depuis sa mise en place. Les appels ont presque doublé depuis 2000, alors qu'ils totalisaient 14 326. Il est évident que si une telle progression se poursuit, nous devrons, en 2004, augmenter les ressources disponibles pour répondre efficacement à la demande.

Assistance ACAIQ

Créé à la fin de 2002, *Assistance ACAIQ* a maintenant terminé une année complète d'opération. En 2003, ce service a reçu 1 549 dossiers qui se sont ajoutés aux 105 des derniers mois de l'année précédente. En tout, 1 528 dossiers ont été traités par ce service en 2003. De ce nombre, 211 ont été transférés au Bureau du syndic et 79 aux Affaires juridiques pour des motifs liés à l'exercice illégal.

Les plaignants des 1 238 dossiers réglés directement par le Service d'assistance provenaient presque en parts égales du public et des courtiers et agents immobiliers. Ils ont profité d'un moyen rapide et efficace de règlement de leurs différends.

ACTIVITÉS RELATIVES À L'EXERCICE ILLÉGAL

Dossiers reportés des années précédentes	135
Dossiers ouverts du 1er janvier au 31 décembre 2003	107
Total	242

Dénonciations rejetées avant l'ouverture d'un dossier	22

Dossiers fermés durant l'année 2003

Raisons de fermeture	
Absence ou insuffisance de preuve (et/ou prescription)	129
Insuffisance de preuve et engagement	0
Insuffisance de preuve et certificat délivré	0
Publicité seulement	2
Propriétaire ou locataire de l'immeuble	32
Exception à l'article 2 de la LCI	2
Plaidoyer de culpabilité	4
Jugement (verdict de culpabilité)	0
Jugement (verdict d'acquittement)	0
Membre impliqué	0
Autres	4
Total	173

Dossiers actifs au 31 décembre 2003

État des dossiers en cours	
Sous enquête externe	57
En attente d'autorisation par le conseil d'administration	0
En attente du procès (Cour du Québec)	12
En appel	0
Total	69

Assistance ACAIQ a permis de réduire considérablement le nombre de demandes d'enquête du Bureau du syndic. Nous sommes heureux de constater que ce service répond bien aux objectifs que nous nous étions fixés, soit traiter plus efficacement les demandes d'assistance du public et des membres tout en jouant pleinement notre rôle de protection.

Activités relatives à l'exercice illégal

À ce chapitre, il est important de souligner que, dans un jugement rendu le 21 mai 2003, la Cour d'appel du Québec a donné raison à l'ACAIQ en affirmant que le « référencement hypothécaire » est bel et bien une activité de courtage immobilier.

Rappelons ici qu'insatisfait de l'interprétation de l'ACAIQ, la compagnie de fiducie MRS avait présenté une requête en jugement déclaratoire devant la Cour supérieure pour établir que son programme de « référencement » de clientèle n'impliquait pas d'activité de courtage immobilier.

Le jugement obtenu de la Cour d'appel énonce clairement que quiconque se livre à une activité de « référencement » ayant un rapport avec les prêts garantis par hypothèque immobilière, se livre à une activité de courtage immobilier. Il doit donc détenir un certificat délivré en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* ou obtenir une autorisation en vertu de la *Loi sur la distribution de services financiers*.

Formation continue

Comme l'indiquent les orientations de notre plan stratégique, nous sommes convaincus qu'une bonne formation sert à la fois la profession et la protection du public. Nous sommes également à même de constater qu'un nombre important de nos membres sont sensibilisés au fait que sans une formation adéquate, ils ne seront pas en mesure de rendre un service de qualité.

Nous avons donc poursuivi le développement de nouvelles activités de formation en vue de mieux répondre aux attentes et aux besoins des courtiers et agents immobiliers. Ces cours ont été diffusés dans toutes les régions du Québec avec la collaboration de la très grande majorité des chambres immobilières et de plusieurs courtiers. En tout, 309 conférences et formations ont été données, avec 9 903 inscriptions, comparativement à 203 l'année précédente. Il est évident qu'avec les ressources actuelles, l'ACAIQ ne pourra intensifier ses activités de formation en 2004 et ce, même si nous sommes conscients des besoins grandissants de nos membres en ce domaine.

FORMATION CONTINUE – 2000 À 2003

	Nombre d'activités	Nombre d'inscriptions
2000	74	2 720
2001	150	5 714
2002	203	8 500
2003	309	9 903

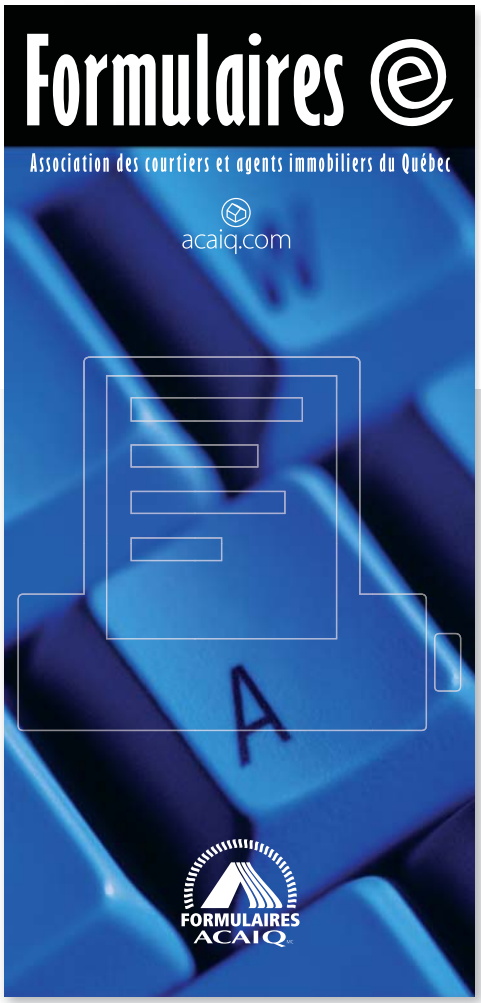
EXAMENS OBLIGATOIRES – 2003

	Agents affiliés	Courtiers et agents agréés
Candidats	1 897	205
Réussites	1 643	127
Échecs	254	78
% de réussite	86,6 %	62 %
Note moyenne	78,1 %	70,7 %

Assemblée générale

C'est à Laval que s'est tenue, en avril 2003, la cinquième édition de l'événement *Formation ACAIQ* durant lequel a également eu lieu l'assemblée générale annuelle. L'événement a rassemblé quelque 350 participants sous le thème « La formation continue ! ».

C'est également à cette occasion que l'ACAIQ décernait, pour la première fois, le *Prix du courtage immobilier du Québec*. Ce prix symbolisant l'élévation, l'esprit d'entraide et la réussite a été décerné à M. Paul E. Myre de la firme Myre Pageau et Associés.



acaiq.com

Le site acaiq.com a connu cette année une croissance marquée de son achalandage en enregistrant une moyenne de 31 183 visiteurs par mois comparativement à quelque 20 000 l'an dernier. En mars et décembre, nous avons enregistré jusqu'à 37 000 visites. Des dizaines de milliers de pages ont été vues et consultées. De plus, 568 336 documents ont été téléchargés du site, soit une moyenne mensuelle de 47 361.

À l'automne 2003, l'ACAIQ lançait son site extranet, à l'usage exclusif de ses membres. Il offre divers produits et services en ligne tels que les *Formulaires électroniques ACAIQ* et le *Magasin ACAIQ* d'où les courtiers et agents peuvent commander les produits offerts par l'Association. En 2004, le site extranet sera officiellement désigné sous l'appellation *Synbad* et plusieurs nouveaux services en ligne devraient s'y ajouter.

Formulaires

De nouveaux formulaires recommandés et adaptés aux besoins des courtiers et des agents immobiliers, ont été mis à leur disposition : Déclarations du vendeur sur l'immeuble, Convention de service d'inspection, Contrat de courtage exclusif – Vente d'un immeuble et Promesse d'achat – Immeuble. De plus, les travaux de préparation du formulaire Contrat de courtage – Achat d'un immeuble sont terminés. Il sera disponible en 2004.

Tous les formulaires obligatoires et recommandés qui sont produits par l'ACAIQ, peuvent maintenant être remplis en ligne. Il est possible d'y accéder via l'extranet du site de l'Association. Ce service permet de créer et de modifier les formulaires à partir d'un serveur ou directement d'un ordinateur personnel.

RÉPARTITION DES MEMBRES DE L'ACAIQ

Par catégorie de certificat	au 1er janvier 2004	au 1er janvier 2003
Agent agréé	2 131	2 070
Agent affilié	8 440	7 606
Courtier agréé	1 545	1 512
Courtier affilié	74	76
	12 190	**11 264**

Par sexe et âge moyen	2004	2003
Homme (âge moyen : 50 ans)	6 511	6 016
Femme (âge moyen : 47 ans)	4 581	4 200
	11 092	**10 216**

RÉPARTITION DES MEMBRES DE L'ACAIQ (SUITE)

Par région (au 1er janvier 2004)	Courtiers	Agents	Total
Région de Montréal			
Montréal (06)	545	3 995	4 540
Laval (13)	94	971	1 065
Montérégie (16)	296	2 029	2 325
Sous-total	*935*	*6 995*	*7 930*
Région de Québec			
Québec (03)	178	913	1091
Chaudière - Appalaches (12)	34	99	133
Sous-total	*212*	*1 012*	*1 224*
Région Est			
Bas Saint-Laurent (01)	17	100	117
Saguenay - Lac Saint-Jean (02)	19	172	191
Côte-Nord (09)	6	34	40
Nord du Québec (10)	1	2	3
Gaspésie - Îles-de-la-Madeleine (11)	5	5	10
Sous-total	*48*	*313*	*361*
Région Centre			
Mauricie - Bois-Francs (04)	48	278	326
Estrie (05)	76	309	385
Lanaudière (14)	60	412	472
Sous-total	*184*	*999*	*1183*
Région Ouest			
Outaouais (07)	50	395	445
Abitibi - Témiscamingue (08)	10	48	58
Laurentides (15)	106	883	989
Sous-total	*166*	*1 326*	*1 492*
Total	**1 545**	**10 645**	**12 190**

Par bannière (au 1er janvier 2004)	Courtiers	Agents	Total
Indépendants	1 108	3 253	4 361
Century 21	23	638	661
Groupe Sutton	50	1 756	1 806
La Capitale	50	860	910
Le Permanent	4	58	62
RE/MAX	195	2 536	2 731
Royal LePage	60	1211	1271
Trans-Action	40	176	216
Exit	15	157	172
Total	**1 545**	**10 645**	**12 190**

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle (erreurs et omissions)

En 2003, les courtiers immobiliers ont vu leurs primes d'assurance responsabilité augmenter considérablement et plusieurs d'entre eux ont eu de la difficulté à s'assurer étant donné le manque d'assureurs disposés à couvrir les risques des courtiers. L'ACAIQ a donc demandé au Gouvernement d'entériner la création d'un Fonds d'assurance responsabilité. Le ministre des Finances du Québec a accueilli favorablement cette demande et compte recommander les changements législatifs nécessaires afin que ce Fonds soit créé avant la révision de la loi.

Révision de la Loi sur le courtage immobilier

Nous avons poursuivi nos échanges avec les autorités gouvernementales en ce qui a trait à la révision de la *Loi sur le courtage immobilier*. Il nous est permis d'espérer que les changements apportés à la loi seront présentés en 2004.

Résultats financiers

Nous terminons l'année 2003 avec un bénéfice net de 817 192 $, ce qui permettra à l'ACAIQ de couvrir les pertes réalisées au cours des deux exercices précédents. L'arrivée de nouveaux membres a certes contribué à l'obtention de ces résultats positifs. Cependant, les efforts entrepris en 2002 afin d'assurer une pleine efficacité de nos ressources matérielles, humaines et financières ont porté fruits et expliquent, pour une large part, les résultats que nous constatons aujourd'hui.

Une année active, à l'image du marché

La vigueur du marché immobilier ne s'est pas démentie tout au long de 2003. Cette effervescence s'est reflétée sur les activités de l'ACAIQ qui a dû répondre à un nombre croissant de demandes provenant tant du public que de ses membres. Face à cela, nous sommes d'ailleurs à évaluer les moyens à prendre pour continuer de jouer notre rôle aussi efficacement.

Après 10 années d'existence, l'expertise de l'Association est maintenant reconnue et sa notoriété bien établie. De plus en plus de personnes, autant des gens du public que de la profession, s'y réfèrent et comptent sur elle.

En terminant, permettez-moi de remercier les administrateurs et, plus particulièrement, le président du conseil, M. Serge Brousseau, pour leur confiance à mon égard. Le comité de gestion, formé du directeur général adjoint et des directeurs de service, mérite aussi toute ma gratitude, de même que leurs équipes respectives. La qualité des services de l'ACAIQ est un reflet éloquent de leur dévouement.

GESTION DE CERTIFICATS

	Courtiers	Agents
Délivrances	177	2 545
Reclassifications		
courtier agréé > agent agréé	-14	14
agent agréé > courtier agréé	15	-15
Reprises d'effet	3	1 253
Total	**181**	**3 797**
Suspensions	64	2 020
Expirations	124	1 628
Annulations	21	16
Abandons	1	8
Total	**210**	**3 672**

Autres transactions		
Reclassifications		
agent affilié > agent agréé	0	108
Renouvellements	1 512	9 753
Total	**1 512**	**9 861**

Robert Nadeau
Président-directeur général

Rapport du syndic

Le rôle du syndic de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec est étroitement lié à la qualité des actes professionnels et à la protection du public. Il incombe au syndic de faire enquête sur les présumées fautes qu'auraient commises, dans le cadre de leur fonction, des professionnels du courtage immobilier et de porter plainte, s'il y a lieu, devant le comité de discipline. Le syndic est également habilité à mener une enquête de sa propre initiative ou à le faire sur recommandation du comité d'inspection professionnelle de l'ACAIQ.

François Pigeon
Syndic

Faits saillants

La mise en place du Service d'assistance de l'Association a eu un impact majeur sur le travail du Bureau du syndic. *Assistance ACAIQ* permet en effet de régler par des méthodes alternatives des problèmes soulevés par le public et les membres.

Les demandes d'enquête parvenues au Bureau du syndic ont donc diminué de façon importante en 2003. Elles ne concernaient que des dossiers de fraudes, de conflits d'intérêts ou de mauvaise foi. Comme nous l'escomptions, le Bureau du syndic est maintenant en mesure d'accorder toute son attention aux manquements plus graves et ce, dans des délais réduits.

NOUVEAUX DOSSIERS DE DEMANDE D'ENQUÊTE • PÉRIODE DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003

	Enquêtes ouvertes au cours du mois		Enquêtes terminées au cours du mois		En cours d'enquête ou en attente	
	2003	2002	**2003**	2002	**2003**	2002
Janvier	**53**	105	**35**	97	**419**	389
Février	**37**	105	**66**	82	**390**	412
Mars	**51**	117	**43**	94	**398**	435
Avril	**31**	134	**40**	125	**389**	444
Mai	**27**	134	**30**	98	**386**	480
Juin	**27**	95	**32**	75	**381**	500
Juillet	**17**	88	15	88	**383**	500
Août	**16**	69	**24**	117	**375**	452
Septembre	**29**	89	**34**	102	**370**	439
Octobre	**7**	106	**47**	65	**330**	480
Novembre	**6**	80	**49**	113	**287**	447
Décembre	**19**	35	**36**	81	**270**	401
Total	**320**	**1 157**	**451**	**1 137**		

Rapports d'enquête à l'étude par les procureurs

31 décembre 2003	31 décembre 2002
78	145

Nombre de plaintes déposées

2003	2002
39	62

Quelques chiffres

Le Bureau du syndic a enregistré 320 demandes d'enquête en 2003, comparativement à 1 157 en 2002. Par ailleurs, 451 dossiers ont été fermés, ce qui a permis de diminuer le nombre de dossiers sous enquête de 401 à 270.

Dès le début de l'année, nous avons procédé à l'examen des dossiers en attente dans le but de transférer à *Assistance ACAIQ* ceux qui étaient susceptibles d'être traités par une méthode alternative, ce qui fut le cas pour 68 d'entre eux. Il est important de souligner que la protection du public n'était pas en cause dans ces dossiers.

Quarante-six dossiers ont été acheminés aux procureurs du Bureau du syndic pour analyse et rédaction des plaintes. Au 31 décembre 2003, 78 dossiers étaient à l'étude contre 145 à la fin de l'exercice précédent.

Dans trois dossiers, les procureurs des intimés ont demandé la permission d'appeler du jugement de la Cour d'appel du Québec à la Cour suprême du Canada. Dans les trois cas, cette permission leur a été refusée avec dépens. Les jugements rendus par la Cour d'appel du Québec font maintenant jurisprudence.

Nous sommes heureux de souligner que la mise en place d'*Assistance ACAIQ* a permis au Bureau du syndic de réduire significativement la période d'attente du traitement des demandes d'enquête ainsi que les délais d'attente pour les dépôts des plaintes.

Un problème récurrent

Le marché de l'immobilier ayant maintenu sa vitalité durant toute l'année, nous avons constaté que le problème de collaboration entre les membres s'est accentué lorsqu'il y avait plusieurs acheteurs pour une même maison. Près de la moitié des dossiers parvenus au Bureau du syndic concerne la collaboration. Afin de prévenir les litiges, le syndic a invité les membres à des rencontres pour leur expliquer la façon de gérer cette situation.

En terminant, permettez-moi de remercier l'équipe du Bureau du syndic pour son excellent travail et sa contribution au mieux-être de la profession. Merci également à mes collègues du comité de gestion et à tous les membres du conseil d'administration pour leur soutien pendant toute l'année.

François Pigeon
Syndic

Rapport du comité de discipline

Le comité de discipline est un tribunal constitué en vertu de l'article 128 de la Loi sur le courtage immobilier. Complètement autonome et indépendant du conseil d'administration et du personnel de l'Association, le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un membre de l'ACAIQ pour une infraction aux dispositions de la Loi et de ses règlements.

Chaque plainte est jugée par trois membres du comité de discipline dont le président ou le président substitut et deux membres de la profession.
Le président et le président substitut sont deux avocats nommés par le gouvernement alors que les deux membres font partie du groupe d'environ 50 courtiers ou agents immobiliers nommés par le conseil d'administration comme membres du comité de discipline.

Me André Desgagné, c.r.
Président du comité de discipline

Pour son fonctionnement, le comité de discipline s'appuie principalement sur les dispositions du Code des professions. Certaines décisions du comité peuvent faire l'objet d'un appel, suivant les conditions et modalités prévues à ce code et à la Loi.

TABLEAU I

NOMBRE DE DOSSIERS	2003	2002
En cours au 1er janvier	50	60
Déposés en cours de période	40	63
	90	123
moins		
Décisions sur sanction rendues	54	67
Rejets de plaintes/acquittements	7	4
Retraits de plaintes/arrêts de procédures	2	3
Dossiers en cours au 31 décembre	**27**	**50**

TABLEAU II

AUDIENCES – REMISES – DÉCISIONS	2003	2002
Audiences tenues		
Sur la culpabilité	40	58
Sur la sanction	41	62
Remises accordées		
Avant la tenue de l'audience	9	56
Après représentations devant le comité	0	4
Décisions		
En délibéré sur la culpabilité	5	12
En délibéré sur la sanction	5	6
Rendues sur la culpabilité	51	75
Rendues sur la sanction	50	67

TABLEAU III

DÉCISIONS DU COMITÉ PAR CHEF D'ACCUSATION	2003	2002
Décisions sur la culpabilité		
Déclarations de culpabilité	94	117
Déclarations de non-culpabilité	11	8
Retraits de chefs d'accusation	13	6
Décisions sur la sanction		
Réprimandes	11	16
Amendes	58	84
Cours obligatoires	5	8
Restrictions du droit d'exercice	1	1
Révocations/suspensions	29	19

Plaintes, audiences et décisions du comité de discipline (Tableau I à III)

(1er janvier au 31 décembre 2003)

Au 31 décembre 2003, 40 plaintes avaient été déposées devant le comité de discipline, dont deux furent retirées. Trente-neuf plaintes ont été portées par le Bureau du syndic de l'Association et une plainte par une personne du public. Les 40 plaintes portées devant le comité au cours de l'exercice comptaient 80 chefs d'accusation.

Le comité a tenu un total de 40 audiences sur la culpabilité et de 41 sur la sanction. Des remises ont été accordées à neuf reprises, dans tous les cas avant la tenue de l'audience.

À la fin de l'exercice, le comité avait rendu 51 décisions relatives à la culpabilité et 50 à la sanction. Cinq décisions sur la culpabilité et cinq décisions sur la sanction étaient en délibéré à la clôture de l'exercice.

Le comité a rendu des décisions de culpabilité sur 94 chefs d'accusation, dont 56 étaient l'objet d'un plaidoyer de culpabilité, et des décisions de non-culpabilité sur dix chefs. De plus, il y a eu trois cas où un chef d'accusation a été retiré par le syndic et quatre autres cas, totalisant 85 chefs d'accusation, où le comité a rejeté les plaintes.

Les sanctions par chef d'accusation
(Tableau IV)

Les sanctions du comité de discipline peuvent aller de la réprimande à la révocation temporaire ou permanente du droit d'exercer des activités professionnelles, ou encore au paiement d'amendes d'au moins 600 $ et d'au plus 6 000 $ par chef d'accusation.

Le comité a imposé 11 réprimandes, 58 amendes et, dans cinq cas, a recommandé au conseil d'administration d'obliger le membre à suivre des cours et à réussir les examens afférents. Il y a eu un cas de limitation du droit d'exercice pour une période d'un an. Cette limitation consistait à astreindre un courtier ou un agent à exercer sous la supervision constante d'un agent agréé. Il y a aussi eu 29 cas de suspension / annulation de certificat pour des périodes variant de 30 jours à 12 mois.

TABLEAU IV

AMENDES, FRAIS ET PUBLICATIONS

	2003	2002
Sanctions		
Total des amendes	64 000 $	135 000 $
Total des frais à rembourser	71 384,62 $	62 714,58 $
Publications dans les journaux (en vertu de l'article 137 de la Loi sur le courtage immobilier)		
Suspensions/annulations	8	N/D
Amendes	58	84

Les amendes ont totalisé 64 000 $ alors que les frais à rembourser par les intimés se sont chiffrés à 71 384,62 $. Le comité détermine une sanction en fonction, notamment, de son effet dissuasif ainsi que de la nature et de la gravité de l'infraction commise.

Au total, un avis d'annulation de certificat et huit avis de suspension du comité ont été l'objet d'une publication dans les journaux (incluant Info-ACAIQ) et/ou dans le site Internet de l'Association, en 2003.

Fondement des chefs d'accusation

Les accusations portées devant le comité avaient trait à des infractions aux *Règles de déontologie de l'ACAIQ*, au *Règlement de l'ACAIQ*, au *Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier* ou à la *Loi sur le courtage immobilier*. Il est à noter qu'un chef d'accusation peut être fondé sur plus d'un article de la Loi ou de la réglementation.

Me André Desgagné, c.r.
Président du comité de discipline

Composition du comité de discipline

Les membres du comité de discipline sont nommés pour un mandat de trois ans. Le président et le président substitut sont nommés par le gouvernement, parmi les avocats ayant au moins dix ans de pratique. Les autres personnes, toutes membres de l'ACAIQ, sont nommées par le conseil d'administration. La secrétaire du comité est également nommée par le conseil d'administration.

Président
Me André Desgagné

Président substitut
Me Gilles Duchesne

Membres
Albert-Mongrain, Darlene
Allard, Denis
Ariëns, Imelda
Belley, Louise
Bolduc, Daniel
Cayer, Louis
Charron, Claude
Cholette, Ginette
Ciocca, Salvatore
Corbeil, Jean-Marc
Couturier, Roger
Daoust, Robert
De Langavant, Laura-Nancy
Dépelteau, Clément
Dufresne, Yvan
Dupras, Marie-Andrée
Fecteau, Luce
Forlini, Nancy
Gagnon, Micheline
Gagnon, Normand
Gaspard, Jean-Pierre
Giroux Laveau, Lana
Goulet, Christian
Hardacker, Lois
Houde, Yves-Denis
Jacques, Sylvie
Jones, Stewart
Kimpton, Pierre
LaPalme, Léo
Langelier, Michèle
Laurin, Jean
Lavoie, Hélène
Lecompte, Éloi
Léger, Éric
Leroux, Robert
Mailloux, Luc
Patry, Pierre
Payeur, Richard
Pépin, Lucie
Racine, Normand
Tassone, Vittoria
Thibault, Renaud
Trudeau, Jerry R.
White, Kenneth

Secrétaire
Diane Heppell

Rapport du comité d'inspection professionnelle

L'inspection professionnelle est au cœur des activités de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Le comité d'inspection professionnelle a pour mission de surveiller, à l'exclusion de la compétence professionnelle, l'exercice des activités des membres de l'Association, notamment en procédant à la vérification des dossiers, comptes, livres et registres des membres.

Il peut donc étendre son action à toutes les applications de la Loi sur le courtage immobilier et des règlements s'y rattachant ainsi qu'à tous les membres de l'organisme. Il est appelé à faire des recommandations au conseil d'administration de l'ACAIQ, à la lumière des observations faites lors des inspections.

Raymond Desbiens
Président du comité d'inspection professionnelle

Composition du comité

Le conseil d'administration de l'ACAIQ nomme les membres du comité d'inspection professionnelle. En début d'exercice 2003, ces membres étaient :

M. Raymond Desbiens, président
M. André Baillargeon
M. Pierre Martel
M. Toufik Noubani
Mme Christiane Saint-Jean

Secrétaire : Mme Céline Martineau, directrice

Inspecteurs

Mme Francine Boucher
M. Jacques Couture
Mme Jacqueline Houle (depuis mars 2003)
M. Serge Legault (depuis novembre 2003)
Mme France Waddell (jusqu'en juillet 2003)

Les inspections

En 2002, le comité d'inspection professionnelle s'était attardé à la réévaluation de la forme et du contenu des rapports d'inspection des courtiers et des agents immobiliers, ainsi qu'à l'uniformisation des recommandations émises par les inspecteurs. En 2003, tous les courtiers inspectés ont reçu un rapport identifiant clairement les manquements constatés, les actions requises ainsi que des délais précis pour les accomplir.

Après un an d'utilisation de ces rapports d'inspection, le Service d'inspection professionnelle est très satisfait des résultats et de la collaboration des représentants et directeurs d'établissements. Les « actions requises » incluses aux rapports d'inspection ont principalement trait à la publicité, à la tenue des dossiers (pièces justificatives) et registres, au compte en fidéicommis et à la rédaction des contrats.

Les priorités des visites

En 2003, les inspecteurs ont principalement concentré leurs visites auprès des courtiers immobiliers agréés dont la dernière inspection avait eu lieu entre 1997 et 2000. Au total, 365 courtiers ont été visités, ce qui a conduit à l'examen des dossiers de contrats de courtage et de transactions complétées par 2 055 agents. Pour avoir inspecté des établissements de plus grande envergure en 2003 (de plus de trente agents), le nombre des courtiers inspectés est moindre qu'à l'exercice précédent, par contre celui des agents inspectés est supérieur.

Service de démarrage

Le Service d'inspection professionnelle tenait, en 2003, une première visite d'inspection dans les trois à six premiers mois d'exercice d'un courtier agréé qui débute, afin de lui offrir rapidement les outils et les conseils de départ. Toutefois, plusieurs facteurs freinent la réalisation de cet objectif, parmi lesquels les contraintes territoriales, le nombre croissant de délivrances de certificat de courtier, le nombre d'inspecteurs disponibles et d'autres priorités du service. En fait, seulement 69 de ces premières inspections ont été réalisées sur un total de 159.

L'Inspection professionnelle a donc revu la façon de réaliser ses premières visites et, en 2004, des sessions de démarrage regroupant plusieurs courtiers à la fois, seront offertes à l'ACAIQ. De type convivial, ces sessions favoriseront les échanges et seront axées sur des cas pratiques touchant principalement les thèmes suivants : la tenue et la constitution des dossiers et registres, la gestion d'un compte en fidéicommis, les conflits d'intérêts, les avis de divulgation et les divulgations d'ententes de rétribution ainsi que les modes de rétribution. Tous les nouveaux courtiers seront donc convoqués, selon leur disponibilité, à une session de démarrage, en lieu et place de ce qui était jusqu'à récemment la première visite d'inspection professionnelle.

Conflit d'intérêts et avis de divulgation

Le Service d'inspection professionnelle effectue la vérification des avis de divulgation transmis à l'ACAIQ, conformément à l'article 23 de la *Loi sur le courtage immobilier.* En 2003, plus de 1 245 avis ont été saisis et vérifiés. Sur ce nombre, 60 ont été transmis au comité d'inspection pour une analyse plus approfondie. Il s'agit, en grande partie, de cas liés à l'absence d'avis aux dossiers, au droit à la rétribution, au devoir de conseil lors de la détermination de prix et à la spéculation ou tout simplement à des avis incomplets.

Devant le nombre grandissant de problèmes relatifs à la divulgation des conflits d'intérêts, le comité a choisi, outre la publication d'un article expliquant la façon de remplir correctement les avis à cet effet, de transmettre des engagements à signer aux membres qui font défaut de respecter les articles 22 et 23 de la *Loi sur le courtage immobilier*. Un rappel des obligations des membres à ce sujet a également été fait systématiquement en 2003 par le biais des inspections. La question sera aussi abordée en 2004, lors des sessions du nouveau service de démarrage aux courtiers immobiliers débutants.

Avis de sinistres

L'Inspection professionnelle a procédé à la saisie et à la vérification de 251 avis de sinistres provenant des compagnies d'assurance, soit le double de l'exercice précédent. L'analyse de ces résultats sera faite annuellement par un comité de sinistres où l'Association et les assureurs tenteront de dégager les tendances quant aux types de réclamations, au règlement des litiges et à la jurisprudence. Fait à noter, nous sommes conscients que certains assureurs ne nous transmettent pas tous les avis de sinistres qu'ils reçoivent.

Les comptes en fidéicommis

Au 31 décembre 2003, 444 courtiers détenaient un compte en fidéicommis, ce qui représente une baisse de 9 comptes par rapport à 2002. Cette diminution est cependant de moindre importance qu'en 2001 alors que 27 comptes avaient été fermés. Le comité s'en inquiète néanmoins, puisque le nombre de comptes en fidéicommis a un impact direct sur la protection du public. Cela étant, les inspecteurs continueront donc à encourager les courtiers à posséder un tel compte, en faisant valoir les nombreux avantages parmi lesquels la protection du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier qui en découle.

Les formations

Responsabilisation des représentants et directeurs : ses principaux objectifs sont de rappeler les responsabilités et les obligations liées aux fonctions de représentant et de directeur d'établissement en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier* et ses règlements ; d'apprendre et d'appliquer des méthodes de gestion simples pour une meilleure supervision du travail des agents ; de responsabiliser les gestionnaires face aux conflits auxquels sont confrontés leurs agents.

Financement hypothécaire : la formation sur les « Règles de base en matière de financement hypothécaire immobilier » a été élaborée en collaboration avec le Service de la formation de l'Association et M. Pierre Martel, membre du comité d'inspection professionnelle et vice-président de Multi-prêts hypothèques. Les principaux objectifs de cette formation sont de prendre connaissance des différentes modalités de base entourant l'obtention d'un prêt hypothécaire, de se familiariser avec le travail du courtier en prêts hypothécaires et de connaître les moyens de faciliter la tâche de ces derniers afin d'assurer des transactions plus harmonieuses.

Plusieurs formations sont recommandées aux membres à la suite d'une inspection, notamment sur les formulaires obligatoires, sur la tenue des dossiers, livres et registres ainsi que sur le compte en fidéicommis. Le Service de l'inspection professionnelle entend renforcer ses recommandations aux membres en leur suggérant des dates d'inscription et en effectuant une vérification des inscriptions auprès du Service de la formation.

STATISTIQUES 2003

Inspections de courtiers	**365**
Secteur résidentiel	244
Secteur commercial	52
Démarrages	69
Rapports d'agents	2 055
Nombre de courtiers détenant un compte en fidéicommis	
Fin décembre 2002	453
Fin décembre 2003	444
Réception et saisie d'avis de sinistres	251
Réception et saisie d'avis de divulgation	1 245
Dossiers de transaction analysés par le comité	60
Transmis au Service d'assistance	20
Transmis au Bureau du syndic sous enquête >	9
Suivi des « Actions requises » incluses aux rapports d'inspection	289

En bref

En 2003, le comité d'inspection professionnelle a tenu cinq réunions au cours desquelles, outre l'analyse de dossiers problématiques, les thèmes suivants ont été abordés :

- l'élaboration d'une formation sur la responsabilisation des courtiers, de leurs représentants et des directeurs ;
- la participation à l'élaboration d'une formation sur le financement hypothécaire ;
- les conflits d'intérêts qui peuvent se présenter lorsqu'un agent possède ou se propose d'acquérir, directement ou indirectement, un intérêt dans un immeuble ;
- la révision du libellé des formulaires « Avis de divulgation » et « Divulgation d'ententes de rétribution » ainsi que la rédaction d'articles expliquant les modifications apportées ;
- la mise en place d'un service de démarrage rapide pour les nouveaux courtiers ;
- la promotion de l'utilisation d'un compte en fidéicommis ;
- la publication des « Capsules de l'Inspection » touchant des sujets liés de près aux constats d'inspection ;
- la pratique des représentants et des directeurs non-détenteurs d'un certificat de courtage immobilier.

Orientations 2004

Faire de la prévention, principalement par :

- la publication des « Capsules de l'Inspection » ;
- des suivis d'inspection auprès des courtiers identifiés par les inspecteurs ;
- l'élaboration d'un questionnaire annuel permettant ainsi d'inspecter chaque année tous les courtiers.

Raymond Desbiens
Président du comité d'inspection professionnelle

Rapport du trésorier

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec a clôturé l'exercice financier 2003 avec un bénéfice net de 817 192 $. Les revenus se sont élevés à 7 986 439 $ comparativement à 6 616 298 $ l'année précédente, et les dépenses sont passées de 6 841 191 $ en 2002 à 7 169 247 $.

Après avoir connu une année déficitaire en 2002, et avec une prévision budgétaire 2003 dont l'équilibre était plutôt précaire, la direction a mis beaucoup d'énergie à redresser la situation financière et assainir les finances de l'Association. Une gestion serrée des coûts et une hausse importante des revenus ont permis d'établir un surplus pour cet exercice financier.

Daniel Pelchat, trésorier
Président du comité des finances

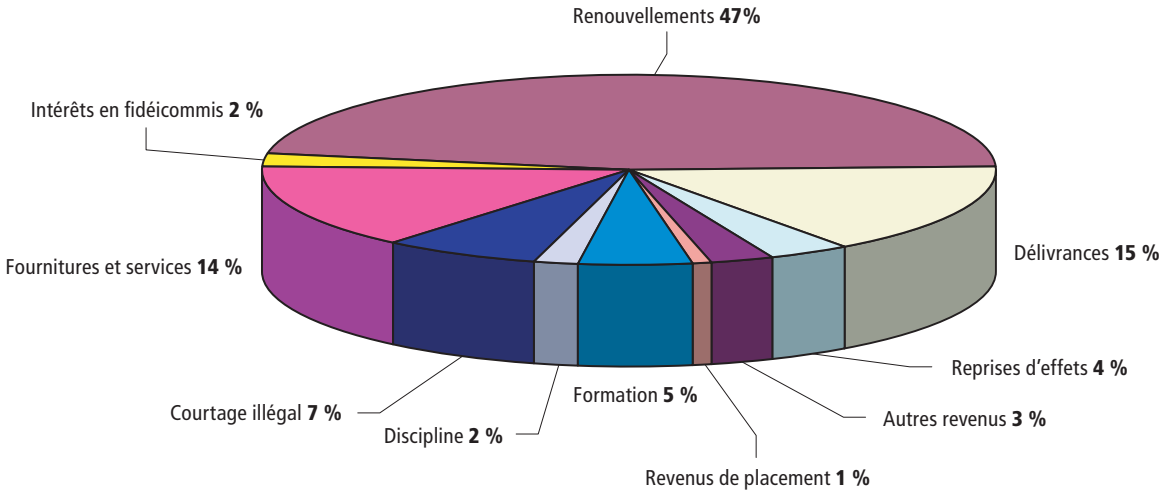
Parmi les faits saillants, signalons d'abord une augmentation appréciable des revenus, de l'ordre de 1 370 000 $. De ce montant, environ 585 000 $ sont dus à l'arrivée de nouveaux agents immobiliers. De plus, la vitalité du marché et le volume sans précédent de transactions enregistrées par nos membres ont favorisé une hausse de 365 000 $ de la vente de fournitures. Un surplus de liquidités et la vigueur du marché ont contribué à une hausse de 27 000 $ des revenus de placement, et de 74 000 $ des intérêts provenant des comptes en fidéicommis. Cette vigueur a également provoqué une légère augmentation du nombre de reprises d'effet qui s'est traduite par une hausse de revenus de 76 000 $.

Au chapitre des dépenses, l'année 2003 a été marquée par un accroissement d'environ 238 000 $ des salaires et des charges sociales, une radiation des frais de 107 000 $ pour la constitution d'un fonds d'assurance responsabilité professionnelle et une augmentation de 107 000 $ des honoraires juridiques. Par contre, notre contribution à l'Inspecteur général des institutions financières a diminué de 110 000 $ par rapport à l'année précédente.

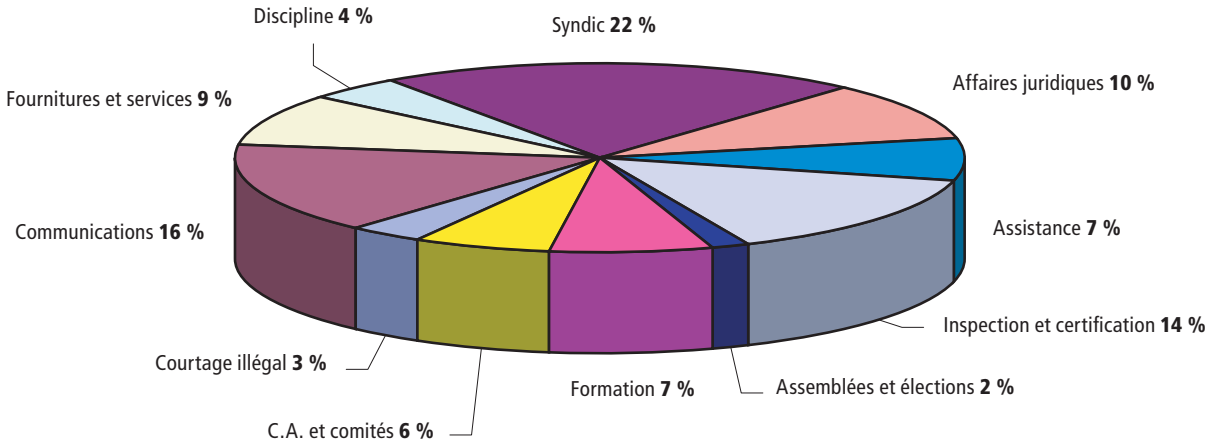
Précisons finalement que les surplus accumulés de l'ACAIQ étaient de 1 036 301 $ au 31 décembre 2003. La direction maintiendra néanmoins une gestion serrée des ressources humaines et matérielles, d'autant que l'augmentation des revenus est due à une activité soutenue du marché mais cyclique, ce qui fait inévitablement fluctuer le nombre des membres de l'Association. De plus, les enjeux à venir, soit la révision de la *Loi sur le courtage immobilier* et la mise en place de cette nouvelle législation, pourraient entraîner de gros débours. Il est donc essentiel de maintenir d'importantes liquidités et de viser un surplus d'environ 3,5 M $ ou l'équivalent d'environ six mois d'opération.

Daniel Pelchat
Président du comité des finances

PRODUITS 2003 : 7 986 439 $



CHARGES 2003 : 7 169 247 $



Rapport des vérificateurs

HAREL DROUIN - PKF

Aux membres de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Nous avons vérifié le bilan de l'ASSOCIATION DES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS DU QUÉBEC au 31 décembre 2003 et les états des résultats et de l'évolution des actifs nets de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de l'Association. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2003 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Les états financiers de l'exercice terminé au 31 décembre 2002, présentés aux fins de comparaison, ont été vérifiés par d'autres vérificateurs.

Harel Drouin - PKF

Montréal, le 6 février 2004

Résultats

de l'exercice terminé le 31 décembre 2003

	2003	2002
Produits		
Droits des membres	**5 251 794 $**	4 624 957 $
Fournitures et services - Annexe	**517 424**	196 111
Exercice illégal de courtage - Annexe	**336 587**	292 875
Revenus de placement et autres	**284 488**	183 316
Revenus d'intérêts des comptes en fidéicommis - montant net (Note 8)	**111 811**	(287 651)
	6 502 104	5 009 608
Charges		
Salaires et charges sociales	**2 678 908**	2 470 570
Frais de bureau	**265 639**	268 632
Occupation des locaux (Note 7)	**287 680**	274 006
Discipline - Annexe	**157 849**	214 700
Formation - Annexe	**118 322**	179 931
Allocations de présence et charges sociales	**448 147**	296 580
Assemblées, réunions et déplacements	**154 953**	166 077
Élections	**41 353**	37 477
Publications et relations publiques	**106 634**	68 756
Honoraires	**1 087 997**	830 503
Frais financiers	**60 085**	47 303
Contribution à l'Inspecteur général des institutions financières (Note 10)	**134 637**	244 357
Amortissement	**142 708**	135 609
	5 684 912	5 234 501
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	**817 192**	**(224 893) $**

Évolution des actifs nets

	Investis en immobilisation	Affectation d'origine externe	Non affectés	2003 Total	2002 Total
Solde au début					
Solde déjà établi	1 386 285 $	- $	(1 167 176) $	219 109 $	444 002 $
Redressement affecté aux exercices antérieurs (Note 3)	(299 778)	-	299 778	-	-
Solde redressé au début	1 086 507	-	(867 398)	219 109	444 002
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(262 477)	(501 066)	1 580 735	817 192	(224 893)
Investissement en immobilisations	313 819	-	(313 819)	-	-
Affectations d'origine externe	-	501 066	(501 066)	-	-
Solde à la fin	1 137 849 $	- $	(101 548) $	1 036 301 $	219 109 $

Bilan

au 31 décembre 2003

	2003	2002
Actif		
actif à court terme		
Encaisse	**2 300 735 $**	2 052 343 $
Encaisse en fidéicommis	**19 064**	19 121
Placements temporaires, 2,5 % à 2,8 %	**3 340 580**	1 901 734
Comptes clients	**161 068**	254 490
Billets à recevoir (note 4)	**50 673**	-
Stocks de fournitures	**128 113**	116 894
Frais payés d'avance	**179 503**	119 042
	6 179 736	4 463 624
Billets à recevoir (note 4)	**-**	47 581
Immobilisations corporelles (note 5)	**1 395 306**	1 386 285
	7 575 042 $	**5 897 490 $**
Passif		
à court terme		
Créditeurs (note 6)	**1 499 881 $**	1 279 677 $
Produits perçus d'avance	**4 781 403**	4 098 926
	6 281 284	5 378 603
Avantage incitatif reporté, au coût amorti	**257 457**	299 778
	6 538 741	5 678 381
Actifs nets		
Investis en immobilisations	**1 137 849**	1 086 507
Non affectés	**(101 548)**	(867 398)
	1 036 301	219 109
	7 575 042 $	5 897 490 $

Au nom du conseil :

administrateur

administrateur

Notes afférentes aux états financiers

au 31 décembre 2003

1. Description de l'organisme

L'Association, constituée en personne morale selon la Loi sur le courtage immobilier (Québec), a pour principale mission d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres en veillant, notamment, à ce que l'activité de ses membres soit poursuivie conformément à la Loi et aux règlements.

Elle peut, en outre, dispenser des cours de formation permanente auprès de ses membres et décerner les titres visés à l'article 76.

2. Principales conventions comptables

Les états financiers ont été dressés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada et tiennent compte des principales conventions comptables suivantes :

a) Constatation des produits

L'Association applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et que sa réception est raisonnablement assurée.

b) Contribution à l'Inspecteur général des institutions financières

La contribution à l'Inspecteur général des institutions financières est évaluée en fonction de la contribution de l'exercice précédent et l'écart avec le montant réel sera ajusté dans l'exercice durant lequel on sera facturé. Les frais engagés pour l'application de la Loi sur le courtage immobilier, déterminés chaque année par le gouvernement, sont à la charge de l'Association.

c) Placements temporaires

Les placements temporaires sont comptabilisés au coût.

d) Stocks de fournitures

Les stocks de fournitures sont évalués au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif.

e) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au coût et sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire, selon les durées suivantes :

Ameublement	10 ans
Matériel de bureau	4 ans
Matériel téléphonique	5 ans
Matériel informatique	3 ans
Mises à jour informatiques	1 an
Améliorations locatives	durée du bail

f) Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels sont imputés aux résultats sur une base mensuelle répartie sur la durée des certificats. Selon les articles 33 et 37 du Règlement de l'ACAIQ, ils ne sont pas remboursables aux membres et seront appliqués aux résultats au cours du prochain exercice.

g) Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du locateur de 415 125 $ sous forme d'avantage incitatif à la location des locaux. Ces produits sont amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée du bail échéant en janvier 2010. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

h) État des flux de trésorerie

L'état des flux de trésorerie n'est pas présenté, car il ne saurait éclairer davantage le lecteur.

3. Correction d'erreur

Dans le calcul de l'actif net investi en immobilisations, les variations de l'avantage incitatif reporté relié aux améliorations locatives n'ont pas été prises en compte dans le passé. Suite à cette correction, les montants investis en immobilisations ont varié de la façon suivante : l'actif net au 1er janvier 2002 a été réduit de 342 100 $, l'insuffisance des produits sur les charges de l'exercice terminé le 31 décembre 2002 a été augmenté de 42 322 $ pour un redressement total de l'actif net de 299 778 $.

4. Billets à recevoir

L'Association a deux billets à recevoir de 20 000 $ chacun portant intérêt au taux de 6,5 %, échéant en avril et mai 2004 respectivement.

5. Immobilisations corporelles

	2003			2002
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur nette
Ameublement	511 214 $	365 122 $	146 092 $	164 702 $
Matériel de bureau	187 021	134 862	52 159	73 250
Matériel téléphonique	93 980	90 144	3 836	8 180
Matériel et mises à jour informatiques	913 804	567 733	346 071	153 747
Améliorations locatives	1 325 697	478 549	847 148	986 406
	3 031 716 $	1 636 410 $	1 395 306 $	1 386 285 $

L'amortissement des immobilisations corporelles pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003 est de 304 798 $ (293 469 $ en 2002).

6. Créditeurs

	2003	**2002**
Comptes fournisseurs	**444 484 $**	379 710 $
Frais courus	**199 412**	169 959
Salaires et déductions à la source	**269 788**	230 601
Taxes de vente	**586 197**	499 407
	1 499 881 $	1 279 677 $

7. Occupation des locaux

Les frais d'occupation des locaux comprennent les éléments suivants :

	2003	2002
Frais reliés à la location des locaux	**222 609 $**	215 340 $
Amortissement des améliorations locatives	**93 480**	85 822
Amortissement des avantages incitatifs	**(28 409)**	(27 156)
	287 680 $	274 006 $

8. Fonds d'information au public

Le Fonds de financement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'information au public a été établi par le conseil d'administration de l'Association conformément à la Loi sur le courtage immobilier. Il est constitué des revenus d'intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis en vertu de la Loi. Il doit servir principalement à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et, subsidiairement, à l'inspection professionnelle des membres de l'Association et, si le montant le permet, à la discipline des membres de l'Association.

Les revenus d'intérêts ainsi versés au Fonds, ainsi que les charges imputables à sa mission, qui sont inclus dans les résultats de l'Association, se détaillent comme suit :

i) **Revenus d'intérêts des comptes en fidéicommis - montant net :**

	2003	2002
Revenus d'intérêts des sommes détenues en fidéicommis versés au Fonds	**179 351 $**	102 556 $
Impression	**28 207**	5 029
Publicité	**15 612**	344 449
Salaires et charges sociales	**14 929**	25 760
Honoraires	**8 469**	3 713
Livraison	**323**	10 943
Frais de bureau	**-**	313
	67 540	390 207
Revenus d'intérêts des comptes en fidéicommis - montant net	**111 811 $**	(287 651) $

ii) **Frais imputables à la mission du Fonds considérés à l'intérieur de l'état des résultats :**

Information relative aux droits du public *	**123 414 $**	410 163 $
Inspection professionnelle	**175 770**	289 114
Discipline	**313 693**	333 057
	612 877 $	1 032 334 $

* Diffusion directe au public : 121 766 $ en 2003 et 392 420 $ en 2002.

iii) **Solde du Fonds à la fin de l'exercice**	Néant	Néant

9. Engagements contractuels

Au 31 décembre 2003, le solde de l'engagement contractuel en vertu d'un contrat de location échéant en janvier 2010, s'établit à 2 155 617 $. Les loyers minimums des cinq prochains exercices sont les suivants :

2004	2005	2006	2007	2008
326 207 $	341 499 $	350 899 $	359 671 $	368 131 $

L'Association s'est également engagée, en vertu de contrats de services informatiques et professionnels, à verser une somme de 503 000 $ en 2004 et de 519 200 $ en 2005.

10. Contribution à l'inspecteur général des institutions financières

Le solde de la contribution à l'Inspecteur général des institutions financières est composé de la façon suivante :

	2003	2002
Renversement de la provision de l'exercice précédent	**(131 250)**	(60 000) $
Facturation reçue au cours de l'exercice	**151 887**	173 107
Provision pour les neufs derniers mois de l'exercice (soit 9/12 de la facturation précédente)	**114 000**	131 250
	134 637 $	244 357 $

11. Éventualités

Au cours de l'exercice 2001, une poursuite a été déposée contre l'Association pour un montant de 1 410 000 $. La conclusion et le montant pouvant être déboursé sont impossibles à déterminer à ce jour. Aucune provision n'a été comptabilisée aux états financiers. Toutefois, l'Association est couverte par une assurance responsabilité d'un montant maximal de 2 000 000 $ pour ce sinistre.

12. Instruments financiers

La juste valeur de l'encaisse, de l'encaisse en fidéicommis, des placements temporaires, des comptes clients, des billets à recevoir et des créditeurs correspond à leur valeur comptable en raison de leur date d'échéance à court terme.

Renseignements compémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 2003

	2003	2002
Fournitures et services		
Produits	**1 146 533 $**	781 335 $
Charges directes		
Coût des ventes	**477 991**	456 223
Salaires et charges sociales	**127 679**	120 499
Impression et traduction	**8 188**	4 726
Honoraires	**11 780**	204
Autres frais	**3 471**	3 572
	629 109	585 224
	517 424 $	196 111 $
Exercice illégal de courtage		
Produits		
Renouvellement	**562 650 $**	527 700 $
Pénalités	**7 258**	9 561
	569 908	537 261
Charges		
Enquêtes pénales	**104 251**	97 737
Publicité	**-**	300
Honoraires juridiques	**31 699**	10 793
Salaires et charges sociales	**87 442**	115 457
Frais d'occupation	**3 231**	6 896
Amortissement	**2 854**	6 027
Administration générale	**3 844**	7 176
	233 321	244 386
	336 587 $	292 875 $
Discipline		
Produits		
Amendes et débours perçus	**155 845 $**	118 358 $
Charges directes		
Comité de discipline	**85 645**	88 890
Salaires et charges sociales	**84 053**	110 308
Occupation	**35 895**	39 577
Livraison	**24 853**	23 995
Avis publics	**13 468**	5 011
Honoraires	**30 420**	33 792
Créances douteuses	**18 876**	19 096
Amortissement	**5 708**	6 027
Frais de bureau	**14 776**	6 362
	313 694	333 058
	(157 849) $	(214 700) $
Formation		
Produits	**398 519$**	268 515$
Charges directes		
Salaires et charges sociales	**302 459**	271 042
Occupation	**70 139**	79 117
Amortissement	**11 417**	9 041
Publication	**20 677**	26 323
Déplacements	**26 578**	36 749
Honoraires	**72 561**	10 106
Frais de bureau	**13 010**	16 068
	516 841	448 446
	(118 322)$	(179 931) $

6300, rue Auteuil, bureau 300, Brossard (Québec) J4Z 3P2 • téléphone : (450) 676-4800 ou 1 800 440-5110 • Téléc. : (450) 676-7801

Info ACAIQ : (450) 462-9800 ou 1 800 440-7170 • www.acaiq.com • info@acaiq.com