

# Mémoire

Projet de loi n° 86

Juillet 2005

Loi modifiant la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics  
et sur la protection des renseignements personnels  
et d'autres dispositions législatives

Présenté à la Commission de la culture  
par



Association des courtiers  
et agents immobiliers du Québec

## **Mémoire de l'ACAIQ**

### **Projet de loi n° 86**

Loi modifiant la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels et d'autres dispositions législatives

Juillet 2005

### **Membres du conseil d'administration**

#### PRÉSIDENT DU CONSEIL – ÉLU

Serge Brousseau

#### ADMINISTRATEURS – ÉLUS

Robert Aubin

Diane Bourbonnière

Robert Chabot

Raymond Desbiens

David Farber

Georges Halasz

Daniel Pelchat (trésorier)

Johanne Roy

#### ADMINISTRATEURS –

#### NOMMÉS PAR LE GOUVERNEMENT

Louise Clément

Jean Mathieu (vice-président)

#### PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

Robert Nadeau

#### SECRÉTAIRE

Claude Barsalou

### **ACAIQ**

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

Téléphone : (450) 676-4800  
1 800 440-5100

Télécopieur : (450) 676-7801  
info@acaiq.com

## L'ACAIQ, un organisme ayant pour mission la protection du public

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ci-après l'ACAIQ) est l'organisme chargé de veiller à l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.1), entrée en vigueur le 15 janvier 1994. Constituée en 1991, l'ACAIQ relève du Registraire des entreprises et est administrée par un conseil d'administration formé de onze membres. Elle regroupe plus de 15 000 courtiers et agents immobiliers.

Au Québec, le courtage immobilier fonctionne selon un système calqué sur celui des ordres professionnels. La *Loi sur le courtage immobilier* est en effet largement inspirée des lois professionnelles.

L'ACAIQ 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 leurs activités soient poursuivies conformément à la loi et aux règlements<sup>1</sup>. Au même titre que les ordres professionnels, l'ACAIQ exerce certains pouvoirs réglementaires, notamment celui de déterminer les règles déontologiques applicables à ses membres<sup>2</sup>.

Les similarités entre l'ACAIQ et les ordres professionnels existent également en ce qui concerne leurs structures. L'ACAIQ dispose d'un comité d'inspection professionnelle, d'un bureau de syndic composé d'un syndic et d'un ou plusieurs syndics adjoints ainsi que d'un comité de discipline. De plus, l'ACAIQ a le pouvoir de créer un fonds d'assurance et, à cet effet, la *Loi sur le courtage immobilier* renvoie à certaines dispositions de la *Loi sur les assurances* se rapportant aux fonds d'assurance des ordres professionnels.

La *Loi sur le courtage immobilier* renvoie également à certaines dispositions du *Code des professions*, relatives à l'introduction et à l'instruction d'une plainte reçue par le comité de discipline. Il en est de même des dispositions ayant trait aux décisions et aux sanctions rendues par le comité ainsi que celles reliées à l'appel de ces décisions.

Enfin, la *Loi sur le courtage immobilier* prévoit que nul ne peut exercer l'activité de courtier ou d'agent immobilier ou en prendre le titre à moins d'être titulaire d'un certificat d'exercice délivré par l'ACAIQ. À l'instar des ordres professionnels, l'ACAIQ a le pouvoir d'intenter une poursuite pénale contre toute personne qui effectue du courtage immobilier sans être titulaire d'un tel certificat.

1 Article 66 de la Loi sur le courtage immobilier.

2 Article 75 de la Loi sur le courtage immobilier.

## Incertitude juridique en matière de protection des renseignements personnels

Le projet de loi n° 86 prévoit notamment l'assujettissement des ordres professionnels à un régime hybride d'accès à l'information. Les ordres professionnels seraient ainsi assujettis à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (L.R.Q., c. A-2.1 – ci-après la « Loi sur l'accès »), dans la mesure prévue par le Code des professions (L.R.Q., c. C-26), pour ce qui relève de leur mandat de contrôle de l'exercice de la profession. Les renseignements personnels détenus par les ordres, autres que ceux relatifs au mandat de contrôle, relèveraient pour leur part de la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé* (L.R.Q., c. P-39.1 – ci-après, la « Loi sur le secteur privé »).

La création d'un tel régime pallie l'incertitude entourant le régime juridique applicable aux ordres professionnels depuis que la Cour supérieure a déclaré que plusieurs d'entre eux n'étaient pas assujettis à la Loi sur le secteur privé<sup>3</sup>. Or, l'ACAIQ rencontre les mêmes difficultés que les ordres professionnels lorsqu'elle doit se positionner à l'égard du traitement à accorder aux diverses demandes d'accès à l'information qui lui parviennent en cours d'année de la part de ses membres ou du public.

La Commission d'accès à l'information (la Commission) s'est interrogée à trois reprises à propos de l'application à l'ACAIQ de la Loi sur l'accès ou encore de la Loi sur le secteur privé avec des résultats parfois contradictoires. Ainsi, dans une première affaire, la Commission décida que l'ACAIQ était une entreprise au sens de la Loi sur le secteur privé et que les décisions en la matière pour les ordres professionnels ne pouvaient s'appliquer à l'ACAIQ, celle-ci n'étant pas un ordre professionnel au sens du *Code des professions*<sup>4</sup>. Dans une deuxième affaire, la Commission considéra plutôt que l'ACAIQ n'exploitait pas une entreprise au sens de l'article 1525 du Code civil et que, par conséquent, les renseignements qu'elle détenait n'étaient pas visés par la Loi sur le secteur privé<sup>5</sup>. Enfin, dans une troisième affaire, la Commission, se prononçant uniquement quant à l'application de la Loi sur le secteur privé à l'égard des dossiers tenus par le Bureau du syndic de l'ACAIQ, conclut que les activités du syndic au cours desquelles sont recueillis des documents ne sont pas exécutées à l'occasion de l'exploitation d'une entreprise et ne sont donc pas assujetties à la Loi sur le secteur privé. Cette décision a été confirmée en appel par la Cour du Québec<sup>6</sup>.

3 Dupré c. Comeau, AZ-97021086, J.E. 97-239, A.I.E. 97AC-2, [1997] R.J.Q. 439, [1997] C.A.I. 459. Requête en évocation d'une ordonnance de la Commission d'accès à l'information rendue dans l'affaire Grenier c. Collège des médecins du Québec, 95-11-44, CAI, 20 juin 1996, M<sup>e</sup> Paul-André Comeau.

4 Rauzon c. Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, 99-14-81, CAI, 5 mai 2000, M<sup>e</sup> Michel Laporte.

5 Bernard c. Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, 03-03-99, CAI, 13 février 2004, M<sup>e</sup> Hélène Grenier.

6 X c. Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, 02-19-18, CAI, 28 juillet 2004, M<sup>e</sup> Diane Boissinot. Jugement confirmé en appel : Tannenbaum c. Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, C.Q., n° 500-80-003614-048, 2 mai 2005, j. Roy.

Les demandes d'accès à l'information que reçoit l'ACAIQ visent plusieurs objets. Toutefois, les plus fréquentes touchent l'obtention de listes des membres de l'ACAIQ, l'obtention du dossier d'un de ses membres, d'une copie d'examen ou encore d'un dossier d'enquête de nature disciplinaire. La plupart des documents demandés contiennent des renseignements personnels (nominatifs) recueillis par l'ACAIQ alors qu'ils étaient nécessaires à l'objet du dossier ou requis conformément à la *Loi sur le courtage immobilier*<sup>7</sup>. En plus de contenir de tels renseignements, l'examen préparé par l'ACAIQ fait partie d'une banque d'examens dont le contenu a été approuvé par l'Inspecteur général des institutions financières (IGIF, maintenant le Registraire des entreprises). Ainsi, la remise d'un tel examen pourrait compromettre l'évaluation des connaissances des candidats dans le cadre du processus d'obtention d'un certificat d'exercice de l'activité de courtier immobilier.

En l'absence de directives claires à l'égard de la loi applicable à l'ACAIQ en matière d'accès à l'information et de protection de renseignements personnels, celle-ci doit évaluer chacune des demandes et déterminer, en fonction de la jurisprudence actuelle, si elle y répondra en vertu de la Loi sur le secteur privé ou en vertu du régime général prévu par les articles 35 à 41 du *Code civil du Québec*<sup>8</sup>. Advenant, qu'elle doive y répondre par le biais des dispositions du *Code civil du Québec*, il lui sera plus difficile d'avoir un appui juridique solide afin de justifier l'accès au document demandé ou encore le refus alors, à titre d'exemple, qu'il faut protéger un tiers.

## Conclusion et recommandation

En matière d'accès à l'information et de protection des renseignements personnels, le type de documents et de renseignements détenus ou traités par l'ACAIQ pour réaliser sa mission de protection du public milite en faveur de l'assujettissement au même régime que celui des ordres professionnels en faisant les adaptations nécessaires.

Bien que l'ACAIQ ne soit pas un ordre professionnel, il existe une grande similitude quant à leur mission, leurs structures et leurs pouvoirs. Les demandes d'accès que reçoit l'ACAIQ visent notamment les listes de membres, les copies d'examen et les dossiers d'enquêtes disciplinaires.

Cette solution, déjà privilégiée par l'ACAIQ dans son mémoire présenté lors de l'étude détaillée du projet de loi n° 122, a le mérite de ne pas créer de système parallèle et limiterait grandement le risque de devoir composer avec une jurisprudence instable voire même contradictoire tel que le vit l'ACAIQ depuis 1994<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> Par exemple, voir article 99 de cette loi pour la constitution d'un registre des membres de l'ACAIQ.

<sup>8</sup> L.Q., c. 64.

<sup>9</sup> Voir en annexe pour une copie du mémoire de l'ACAIQ portant sur le projet de loi 122.

.....

## **ANNEXE**

Mémoire du Projet de loi n° 122, août 2000



Association des courtiers  
et agents immobiliers du Québec