

Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

RAPPORT ANNUEL 2006



Association des courtiers
et agents immobiliers
du Québec

Faits saillants

Membres (courtiers et agents immobiliers)

au 1 ^{er} janvier	2007	2006
	15 732	14 869

Revenus (en dollars)

	2006	2005
	11 679 252	10 724 685

Enquêtes ouvertes par le Bureau du syndic

	2006	2005
	317	271

Suspensions de certificats par le comité de discipline

	2006	2005
	60	41

Inspections de courtiers par le Service d'inspection professionnelle

	2006	2005
	311	540

Demandes de délivrance de certificat étudiées par le comité décisionnel sur les infractions criminelles

	2006	2005
Demandes soumises	71	–
Demandes refusées	9	–

Table des matières

Mission	1
Message du président du conseil	2
Message du président et chef de la direction	4
Rapport du Bureau du syndic	10
Rapport du comité de discipline	12
Rapport du comité d'inspection professionnelle	15
Rapport du comité décisionnel sur les infractions criminelles	19
Rapport du trésorier	20
Rapport des vérificateurs	22
États financiers	23
Notes afférentes aux états financiers	25
Renseignements complémentaires	28

Mission

*L'Association des courtiers et agents immobiliers
du Québec est chargée de la surveillance
du courtage immobilier au Québec.*

*En vertu de la Loi sur le courtage
immobilier, sa mission consiste à protéger
le public par l'encadrement des activités
professionnelles de tous les courtiers
et agents immobiliers exerçant au Québec.*



Serge Brousseau
Président du conseil d'administration

Message du président du conseil

J'ai le plaisir de vous présenter le rapport annuel de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec pour l'année 2006. Ce rapport annuel marque la fin de mon mandat à titre de président du conseil d'administration. Je souhaite donc profiter de l'occasion pour dresser un bilan de l'évolution de la profession et des réalisations de l'Association au cours des six dernières années. Je souhaite également discuter de certains facteurs qui seront déterminants dans le monde du courtage immobilier au cours des années à venir.

Lors de l'exercice de planification stratégique que nous avons mené peu après ma première élection au poste de président du conseil, nous avons déterminé comme objectif de faire de l'Association un acteur incontournable dans le secteur de l'immobilier. Nous avons parcouru un chemin énorme en ce sens au cours des dernières années. Une présence accrue dans les médias, un soutien de plus en plus important pour les membres ainsi que des interventions soutenues auprès des autorités gouvernementales ont fait en sorte de positionner l'Association comme un intervenant majeur dans tous les grands dossiers de l'immobilier.

Tout d'abord, l'Association est de plus en plus connue du public, notamment en raison des campagnes publicitaires d'envergure menées dans les marchés francophone et anglophone. Les interventions ponctuelles dans les médias, entre autres dans le dossier des maisons de culture de marijuana, ont également contribué à l'augmentation de la notoriété de l'ACAIQ auprès des médias et du public en général. L'Association a maintenant un impact médiatique indéniable. Aujourd'hui, le public sait qu'il existe un organisme d'encadrement en mesure d'offrir de l'information sur le courtage immobilier. Cela constitue un élément important pour l'atteinte de notre objectif.

Ensuite, d'autres éléments mis en place au cours des dernières années contribuent à faire de l'Association une ressource indispensable. C'est notamment le cas de notre Service d'assistance. Ce service, en fonction depuis quatre années seulement, a largement contribué à augmenter l'efficacité de notre processus de réponse aux demandes d'aide provenant tant du public que des courtiers et agents immobiliers. La mise en place du Service d'assistance est un véritable succès et continuera à jouer un rôle clé au sein de l'organisation au cours des années à venir.

De plus, les nombreuses démarches auprès du gouvernement, notamment dans le cadre de la révision de la loi, ont fait en sorte que l'Association est maintenant bien positionnée pour représenter les intérêts des consommateurs et des professionnels du courtage immobilier.

À ce chapitre, nous avons toutefois encore beaucoup de travail à faire afin de convaincre le gouvernement de l'importance de réviser les aspects de la loi qui nous empêchent d'avancer plus rapidement. Nous le répétons depuis plusieurs années déjà : la réglementation n'est pas adaptée au contexte actuel et restreint notre marge de manœuvre afin de protéger le public en assurant le contrôle sur les pratiques des courtiers et agents immobiliers. La réglementation devrait nous permettre de nous adapter rapidement à son évolution, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Malheureusement, l'urgence d'agir est difficile à démontrer, compte tenu de plusieurs années consécutives de croissance exceptionnelle du courtage immobilier.

« À mon avis, il est aujourd'hui grand temps de faire des courtiers et des agents immobiliers des acteurs incontournables dans la transaction immobilière. »

Pourtant, les changements sont réels et importants. Les courtiers et les agents sont devenus des conseillers. Les individus travaillent de plus en plus en équipe. Internet occupe une place de plus en plus importante et rend les marchés plus accessibles que jamais. De nouveaux modèles de vente et de rétribution sont développés. Une refonte de la loi est donc nécessaire pour permettre le développement de ces nouvelles pratiques dans un cadre harmonieux et sécuritaire pour le public.

Au cours des prochaines années, l'Association devra donc agir comme un véritable vecteur de changement et rassembler les divers intervenants autour de nouveaux objectifs communs qui permettront de développer le secteur du courtage immobilier.

Nous pouvons d'ailleurs continuer d'envisager une croissance des activités de courtage immobilier, car il subsiste toujours un marché de revente sans intermédiaire relativement important. Afin d'encadrer le mieux possible les transactions immobilières et de protéger le public, nous devons poursuivre notre démarche d'information sur le rôle des courtiers et des agents immobiliers et démontrer les avantages de faire affaire avec un professionnel.

Un de ces avantages est la protection offerte par le nouveau Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'ACAIQ, mis sur pied en 2006. Cette initiative est une réussite dont nous pouvons être vraiment fiers.

Il y a maintenant près de cinq ans, notre objectif était de faire de l'Association un acteur incontournable dans le secteur de l'immobilier. À mon avis, il est aujourd'hui grand temps de faire des courtiers et des agents immobiliers des acteurs incontournables dans la transaction immobilière. Pour ce faire, la refonte de la loi demandée depuis de nombreuses années constituerait un atout considérable.

En terminant, permettez-moi de remercier tous les membres du conseil d'administration avec lesquels j'ai eu l'occasion de travailler au cours de mes trois mandats à la présidence. Je souhaite également remercier les membres des divers comités, de même que notre président et chef de la direction, les membres de son comité de gestion et tout le personnel de l'ACAIQ pour leur excellent travail au service du public et des membres.



Serge Brousseau
PRÉSIDENT DU CONSEIL

Membres du conseil d'administration

PRÉSIDENT ÉLU

Serge Brousseau

ADMINISTRATEURS ÉLUS

Robert Aubin	<i>Ouest du Québec</i>
Georges Bardagi	<i>Montréal</i>
Diane Bourbonnière	<i>Montréal</i>
Raymond Desbiens	<i>Est du Québec</i>
Richard Dion	<i>Québec</i>
David Farber	<i>Montréal</i>
Daniel Pelchat (trésorier)	<i>Centre du Québec</i>
Johanne Roy	<i>Montréal</i>

ADMINISTRATEURS NOMMÉS PAR LE GOUVERNEMENT

Louise Clément
Jean Mathieu (vice-président)

PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION DE L'ACAIQ

Robert Nadeau

SECRÉTAIRE DE L'ACAIQ

Claude Barsalou



Robert Nadeau
Président et chef de la direction

Message

du président et chef de la direction

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec a atteint le nombre record de 15 732 membres au 1^{er} janvier 2007. L'ACAIQ est en excellente santé financière et bénéficie actuellement du dynamisme créé par l'arrivée de milliers de nouveaux membres partout au Québec. L'Association a procédé à de nombreuses restructurations afin d'améliorer son efficacité globale, et est maintenant en mesure de faire face à un possible ralentissement du marché de l'immobilier.

À l'instar des années précédentes, plusieurs courtiers et agents immobiliers ont obtenu leur certificat d'exercice en 2006. Ces membres apportent constamment de nouvelles idées et développent des pratiques novatrices. L'augmentation importante et rapide du nombre de membres comporte des avantages pour l'Association, mais crée également certaines contraintes sur les plans de la gestion organisationnelle, de l'encadrement des pratiques, ainsi que des services au public et aux courtiers et agents immobiliers.

Au cours des dernières années, des restructurations dans plusieurs services nous ont permis de gérer cette croissance sans débordements de coûts. Cette année, le rapprochement du Service d'assistance et du Bureau du syndic a permis d'optimiser le travail complémentaire de ces deux services. Grâce à ce genre d'améliorations, nous avons maintenu la qualité de nos services malgré l'augmentation des demandes provenant des membres et du public.

Par exemple, le nombre de dossiers reçus par le Service d'assistance, dont le mandat est de répondre aux demandes d'aide provenant du public et des membres, a de nouveau augmenté de façon significative par rapport à l'année précédente. Le nombre de dossiers traités est passé de 1 839 à 2 147, soit une hausse de 17 %. Parmi ces dossiers, 266 ont été transférés au Bureau du syndic et 98 aux Affaires pénales. Durant l'année, 1 938 dossiers ont été fermés, soit 359 de plus que l'année précédente. Le Service d'assistance a terminé l'année avec 343 dossiers toujours actifs.

Le Centre de renseignements téléphoniques Info ACAIQ, qui répond en première ligne aux demandes des membres et du public, a également connu une augmentation du nombre d'appels traités, franchissant pour la première fois depuis sa création les 30 000 appels.

Ces exemples démontrent que la gestion de la croissance du marché de l'immobilier par nos différents services s'avère d'ores et déjà un succès. Cependant, l'encadrement des pratiques de nos membres représente toujours un défi de taille. À cet égard, un dénouement dans le dossier de la révision de la Loi sur le courtage immobilier nous aurait permis de nous ajuster plus facilement à divers changements dans le domaine du courtage immobilier.

Révision de la Loi sur le courtage immobilier

L'Association a continué de travailler en étroite collaboration avec le gouvernement afin de définir les paramètres de la révision de la Loi sur le courtage immobilier. Nous avons multiplié les efforts et fourni au gouvernement nos recommandations visant une plus grande flexibilité et une meilleure protection du public.

« Il existe présentement un constat auquel se rallie l'ensemble des intervenants du secteur de l'immobilier : le manque de formation de certains courtiers et agents immobiliers. »

Nous sommes toujours en attente de la décision du gouvernement quant à la révision de la Loi, de même qu'au statut et au rôle de l'Association dans le futur. Nous sommes donc confrontés à de nombreuses incertitudes, ce qui rend difficile la planification stratégique à long terme.

Nous avons néanmoins commencé à intervenir, à l'intérieur des pouvoirs qui nous sont actuellement conférés par la Loi, afin de faire avancer certains dossiers prioritaires. C'est particulièrement le cas de la formation de base et de l'accès à la profession.

Formation de base et accès à la profession

Il existe présentement un constat auquel se rallie l'ensemble des intervenants du secteur de l'immobilier : le manque de formation de certains courtiers et agents immobiliers. Il s'agit de l'une de nos principales préoccupations, compte tenu que la compétence de nos membres sera essentielle afin de continuer à servir le public de façon efficace et sécuritaire.

Nous constatons de façon évidente des inégalités sur le plan de la compétence des courtiers et des agents immobiliers. Tandis que plusieurs exploitent déjà les nouvelles technologies et accumulent les cours de perfectionnement, d'autres refusent de s'adapter au changement. Ces derniers offrent une résistance qui nuit à l'ensemble de la profession.

En 2006, l'Association a complété, avec la collaboration du Collège de Maisonneuve, une vaste consultation auprès d'intervenants de l'industrie partout au Québec au sujet de la formation de base des courtiers et des agents immobiliers. Nous avons obtenu les commentaires de quelque 200 courtiers et agents immobiliers, de chambres immobilières, d'institutions d'enseignement, de franchiseurs et même du public, par l'entremise de groupes de discussion menés par l'organisme Option consommateurs.

Certains consensus importants ont pu être dégagés de ces rencontres. Selon les intervenants rencontrés, la formation de base actuelle est incomplète, peu axée sur la pratique et d'une qualité inégale. De plus, il semble que tous les intervenants estiment que la formation ne prépare pas adéquatement les nouveaux agents à la réalité du marché. Selon eux, la formation devrait compter un nombre d'heures beaucoup plus important, privilégier un enseignement axé sur l'étude de cas pratiques et proposer des champs de pratique distincts pour le courtage commercial et hypothécaire.

À la suite de cette consultation, le conseil d'administration de l'Association a amorcé une réflexion en profondeur quant aux orientations à privilégier afin de corriger les lacunes de la formation de base actuelle. Une fois les orientations clairement définies et partagées avec les

Répartition des membres de l'ACAIQ (au 1^{er} janvier)

Par catégorie de certificat	2007	2006
Agent agréé	2 406	2 301
Agent affilié	11 633	10 926
Courtier agréé	1 627	1 575
Courtier affilié	66	67
Total	15 732	14 869
Par sexe et âge moyen*		
Homme (âge moyen : 49 ans)	8 393	7 918
Femme (âge moyen : 48 ans)	6 148	5 817
Total	14 541	13 735

* Personnes physiques seulement

«*Nous croyons pouvoir orienter la formation de base, au cours des prochaines années, vers les résultats souhaités par les intervenants du secteur de l'immobilier.* »

Formation continue – 2000 à 2006

	Nombre d'activités	Nombre d'inscriptions
2000	74	2 720
2001	150	5 714
2002	203	8 500
2003	309	9 903
2004	350	8 929
2005	312	10 244
2006	281	7 793

Principales activités de formation

	Nombre d'activités	Nombre d'inscriptions
Formulaires électroniques	50	440
Courtiers et agents qui achètent	19	534
Maisons de culture	18	834
Jurisprudence	12	902
15 questions	8	671

Examens obligatoires – 2006

	Agents affiliés	Courtiers et agents agréés
Nombre d'examens	2 829	293
Nombre de réussites	2 428	226
Taux de réussite	85,8 %	77,1 %
Taux d'échec	14,2 %	22,9 %
Note moyenne	77,5 %	72,9 %

intervenants du secteur de l'immobilier, nous souhaitons mettre en place des mesures qui contribueront à augmenter, de façon générale, le niveau de compétence des courtiers et agents immobiliers. Nous croyons pouvoir orienter la formation de base, au cours des prochaines années, vers les résultats souhaités par les intervenants du secteur de l'immobilier.

Formation continue

Un autre élément essentiel afin de maximiser la compétence de nos membres est la mise sur pied de programmes de formation continue. Depuis quelques années, la formation continue s'est développée de façon extraordinaire afin de suivre l'évolution des pratiques et la complexification des transactions immobilières. Chaque année, des milliers de courtiers et d'agents décident, de leur propre initiative, d'assister à des formations qui leur permettent de travailler plus efficacement et de mieux servir leurs clients.

Cette année, près de 8 000 participants ont pris part aux différentes formations que nous offrons, sur une base totalement volontaire. Ces résultats reflètent la volonté de plusieurs de nos membres de maintenir leurs connaissances à jour et d'offrir le meilleur service possible à leurs clients. En plus de promouvoir la refonte de la formation de base, l'Association devra donc miser sur le développement de ce type de formations.

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'ACAIQ

Un des outils mis sur pied en 2006 afin d'assurer un encadrement sécuritaire pour le public est le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (FARCIQ). Depuis le 21 août 2006, tous les courtiers dont la police d'assurance privée vient à échéance doivent obligatoirement souscrire au FARCIQ et en acquitter la prime. Le FARCIQ est maintenant entièrement autonome et complètera sa première année d'activité en 2007. Nous continuerons de travailler en étroite collaboration avec la direction du fonds, notamment afin d'intervenir auprès de nos membres sur le plan de la prévention.

Maisons de culture

L'Association a continué de sensibiliser les courtiers et agents immobiliers au phénomène des maisons de culture, ces maisons utilisées pour la culture de marijuana. Entre autres, notre Service de la formation a collaboré étroitement avec le Bureau du syndic afin de concevoir une conférence à ce sujet.

Gestion des certificats

	Activités / Certificats de courtier			Activités / Certificats d'agent		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
Renouvellements au 1 ^{er} janvier	1 627	1 575	1 554	14 105	13 294	12 105
Délivrances		188	156		3 581	3 644
Reclassifications						
courtier agréé > agent agréé		24	29		24	29
agent agréé > courtier agréé		33	24		33	24
agent affilié > agent agréé		–	–		210	131
Reprises d'effet		6	5		1 921	1 788
Suspensions		50	37		3 507	3 077
Expirations		119	105		2 736	2 439
Annulations		21	23		21	19
Abandons		0	2		9	2

Cette conférence a permis à des centaines de courtiers et d'agents de mieux connaître cette problématique et de repérer les indices permettant d'identifier ces maisons.

De plus, nous souhaitons toujours la mise sur pied d'un registre des maisons de culture. Cet outil permettrait à tous les courtiers et agents immobiliers de faire les vérifications nécessaires et de procéder à la divulgation obligatoire, le cas échéant, avant la vente ou l'achat d'une maison inscrite au registre.

Jugement de la Cour d'appel du Québec

En juillet 2006, la Cour d'appel du Québec a rendu un jugement qui pourrait notamment permettre aux courtiers et agents immobiliers de fixer par contrat leur mode de rétribution, sans égard aux conditions spécifiquement prévues dans le formulaire de contrat de courtage obligatoire. Ce jugement est venu casser les décisions antérieures du comité de discipline et infirmer un jugement de la Cour du Québec. Compte tenu des risques importants pour la protection du public, l'Association a déposé, en septembre 2006, une demande d'autorisation d'appel devant la Cour suprême du Canada.

Communications

Les capsules d'information en français ont continué d'être diffusées sur les ondes du réseau TVA. L'Association a également produit quatre capsules en anglais, d'une durée de 30 secondes chacune, diffusées sur les ondes du réseau CFCF au début de l'année 2006.

En plus de cette campagne d'information, nous avons multiplié les interventions médiatiques. Nous avons relevé un total de 133 mentions dans les médias électroniques et écrits durant l'année. Nous avons été particulièrement sollicités lors de la forte médiatisation de dossiers de maisons de culture impliquant des agents immobiliers. Soulignons d'ailleurs l'augmentation majeure du nombre de mentions dans les journaux, qui ont presque doublé par rapport à l'année précédente.

Assemblée générale annuelle

L'Association a organisé l'événement Formation ACAIQ 2006 au Château Frontenac, à Québec. Cette huitième édition de l'événement, présentée sous le thème « Fortifiez vos connaissances », comprenait l'assemblée générale annuelle, de même que la remise du Prix du courtage immobilier du Québec. En 2006, le prix a été décerné à Mme Nathalie Clément, devant une assistance de 400 personnes réunies pour le souper annuel du président.

Couverture médiatique – 2006

Radio	31
Télévision	49
Journaux	53
Total	133

«De façon générale,
le secteur du courtage
immobilier se porte bien
et promet de continuer
à se développer au cours
des prochaines années.
Nous anticipons cependant
un virage important pour
la profession. »

Répartition des membres de l'ACAIQ (au 1^{er} janvier 2007)

PAR RÉGION	Courtiers	Agents	Total
Région de Montréal			
Montréal (06)	583	5 206	5 789
Laval (13)	99	1 559	1 658
Montréal (16)	318	2 759	3 077
Sous-total	1 000	9 524	10 524
Région de Québec			
Québec (03)	174	1 105	1 279
Chaudière-Appalaches (12)	32	152	184
Sous-total	206	1 257	1 463
Région Est			
Bas-Saint-Laurent (01)	15	128	143
Saguenay-Lac-Saint-Jean (02)	17	187	204
Côte-Nord (09)	6	36	42
Nord-du-Québec (10)	1	2	3
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (11)	5	6	11
Sous-total	44	359	403
Région Centre			
Mauricie-Bois-Francs (04)	45	353	398
Estrie (05)	71	339	410
Lanaudière (14)	64	575	639
Sous-total	180	1 267	1 447
Région Ouest			
Outaouais (07)	49	509	558
Abitibi-Témiscamingue (08)	9	53	62
Laurentides (15)	139	1 136	1 275
Sous-total	197	1 698	1 895
Total	1 627	14 105	15 732

Note : Les nombres entre parenthèses correspondent aux régions administratives du Québec.

PAR FRANCHISEUR*	Courtiers	Agents	Total
Century 21	27	881	908
Colliers International	3	35	38
Exit	17	154	171
Groupe Sutton	57	2 465	2 522
La Capitale	76	1 304	1 380
Le Permanent	2	10	12
Multi-Prêts Hypothèques	5	392	397
RE/MAX	208	3 262	3 470
Royal LePage	83	1 857	1 940
Trans-Action	1	3	4
Sous-total	479	10 363	10 842
Indépendants	1 148	3 742	4 890
Total	1 627	14 105	15 732

* Le franchiseur est l'entreprise qui accorde à au moins un courtier immobilier agréé franchisé le droit d'utiliser et d'exploiter sa marque de commerce et son système, selon les termes et modalités d'un contrat de franchise.

Activités relatives à l'exercice illégal

Nous avons poursuivi notre travail afin de contrer l'exercice illégal d'activités de courtage immobilier. En 2006, nous avons reçu un total de 20 dénonciations en matière de location (secteurs commercial et résidentiel et résidences de personnes âgées), 22 dénonciations concernant des activités de courtage hypothécaire et 92 dénonciations reliées à la vente et à l'achat d'immeubles commerciaux et résidentiels.

Résultats financiers

Malgré l'augmentation de la charge de travail de plusieurs services, l'Association a terminé l'année 2006 avec un surplus de 197 842 \$. Ce montant s'ajoute au surplus non affecté, pour un total de 1 623 982 \$. Compte tenu des variations du marché de l'immobilier et de la corrélation entre la vigueur du marché et le nombre de courtiers et d'agents immobiliers, nous devons demeurer prudents en vue de faire face à une éventuelle baisse de nos revenus.

De grands changements à l'horizon

De façon générale, le secteur du courtage immobilier se porte bien et promet de continuer à se développer au cours des prochaines années. Nous anticipons cependant un virage important pour la profession.

Plusieurs ont profité du contexte d'effervescence que nous avons connu ces dernières années pour débiter ou relancer leur carrière dans le domaine du courtage immobilier. Nous prévoyons toutefois que le ralentissement de la croissance du marché entraînera une plus forte compétition. Certains membres pourraient être forcés de mettre à jour leurs compétences afin de demeurer compétitifs, ce dont bénéficieront les consommateurs.

De plus, nous constatons l'arrivée sur le marché d'une nouvelle génération de professionnels. Ces nouveaux venus prennent leur métier très au sérieux, maîtrisent les nouvelles façons de faire et sont entièrement dédiés à leur travail. Ils représentent ce que les consommateurs recherchent chez un courtier ou un agent immobilier aujourd'hui. Au cours des prochaines années, nous souhaitons encourager l'émergence de ce type de membres, dont les compétences assureront aux consommateurs une véritable valeur ajoutée.

Même si l'incertitude causée par le dossier de la révision de la Loi sur le courtage immobilier limite l'ampleur de nos interventions, nous envisageons d'agir rapidement et concrètement sur le plan de la formation, afin de rehausser les critères d'accès à la profession.

Outre des changements importants sur le plan de la formation, d'autres problématiques apparaissent déjà à l'horizon. Entre autres, l'industrie devra bientôt faire face à l'absence de relève aux postes de direction au sein des bureaux de courtiers immobiliers. Compte tenu de l'importance des responsabilités confiées aux directeurs de bureaux pour la protection du public, l'Association devra contribuer à identifier des pistes de solutions à cette pénurie de relève.

En terminant, j'aimerais remercier les membres du conseil d'administration de leur contribution. Je souhaite également remercier toute l'équipe de l'Association pour son efficacité. Finalement, j'aimerais tout spécialement remercier le président sortant, M. Serge Brousseau, pour son engagement exceptionnel envers la profession tout au long des nombreuses années durant lesquelles il a occupé un poste au sein du conseil d'administration.



Robert Nadeau
PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

Activités relatives à l'exercice illégal

Dossiers reportés des années précédentes	75
Dossiers ouverts du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2006	104
Total	179
Dénonciations rejetées avant l'ouverture d'un dossier	7

Dossiers fermés durant l'année 2006

Raisons de fermeture	
Absence ou insuffisance de preuve (et/ou prescription)	14
Insuffisance de preuve et engagement	0
Insuffisance de preuve et certificat délivré	0
Publicité seulement	1
Propriétaire ou locataire de l'immeuble	3
Exception à l'article 2 de la LCI	1
Plaidoyer de culpabilité	10
Jugement (verdict de culpabilité)	13
Jugement (verdict d'acquiescement)	0
Membre impliqué	1
Autres	8
Total	51

Dossiers actifs au 31 décembre 2006

État des dossiers en cours	
Sous enquête externe	90
En attente d'autorisation par le conseil d'administration	0
En attente du procès (Cour du Québec)	33
En appel	1
En attente de jugement	2
Total	126



Hélène Morand
Syndique

Rapport du Bureau 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. Le syndic est chargé de faire enquête sur les présumées fautes commises par les courtiers et les agents immobiliers dans l'exercice de leurs fonctions, et de porter plainte devant le comité de discipline, s'il y a lieu.

En 2006, le Bureau du syndic a procédé à une réorganisation majeure de ses activités. De nouvelles méthodes de travail ont été mises en place afin de répondre efficacement à la demande, en dépit de l'augmentation importante du nombre de dossiers.

Rapprochement du Service d'assistance et du Bureau du syndic

La gestion du Service d'assistance et du Bureau du syndic a été regroupée au mois d'août 2006. Cette décision a été prise par souci d'efficacité. La réorganisation, complétée de façon très harmonieuse, a créé une meilleure synergie entre les analystes du Service d'assistance et les syndics adjoints. Les deux équipes travaillent maintenant en étroite collaboration, ce qui permet notamment d'accélérer le transfert des dossiers d'un service à l'autre et de favoriser la discussion lors de ce transfert. Finalement, cette réorganisation offre une meilleure vue d'ensemble des problématiques touchant la profession. Cela améliorera, à moyen terme, le travail de planification des interventions préventives auprès des membres.

Nouvelles ressources à l'interne

Toujours dans l'optique de favoriser une plus grande efficacité, une partie du travail d'enquête confiée à des ressources externes a été rapatriée à l'interne. Deux nouveaux syndics adjoints ont donc été embauchés. Cette façon de faire s'avère plus efficace, puisque contrairement aux ressources externes, les syndics adjoints sont signataires de leurs plaintes et prennent part eux-mêmes aux audiences.

Maisons de culture

Pour une autre année, des efforts importants ont été consentis dans le traitement de dossiers reliés à la vente ou à l'achat de maisons ayant servi à la culture de marijuana. Plusieurs plaintes concernant ce type de dossiers ont été déposées devant le comité de discipline. Sur le plan de la sensibilisation, l'équipe du Bureau du syndic a collaboré avec le Service de la formation afin de présenter aux courtiers et aux agents immobiliers des conférences sur le phénomène des maisons de culture. Profitant de l'intérêt engendré par une forte couverture médiatique sur le sujet, les conférences ont permis de sensibiliser des centaines de membres à cette problématique.

Rapports d'enquête sous étude ou en attente d'étude par les procureurs

au 31 décembre	2006	2005
	28	34

Nombre de plaintes déposées

au 31 décembre	2006	2005
	91	118

Dossiers fermés après étude des procureurs (sans plainte)

au 31 décembre	2006	2005
	12	6

Enquêtes impliquant les membres de l'ACAIQ

	Enquêtes ouvertes au cours du mois		Enquêtes terminées au cours du mois		En cours d'enquête ou en attente	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Janvier	3	9	8	15	272	243
Février	29	27	25	14	276	256
Mars	9	21	9	16	276	261
Avril	54	3	25	16	305	248
Mai	35	28	19	37	321	239
Juin	29	23	31	9	319	253
Juillet	35	23	31	13	323	263
Août	32	21	17	16	339	268
Septembre	29	31	22	23	347	276
Octobre	29	14	31	32	343	258
Novembre	11	43	23	26	331	275
Décembre	22	28	41	26	312	277
Total	317	271	282	243		

Statistiques du Bureau du syndic

Le Bureau du syndic a ouvert 317 enquêtes en cours d'année, comparativement à 271 l'année précédente. Au total, 91 plaintes ont été déposées devant le comité de discipline, alors que 12 dossiers ont été fermés sans plainte après étude par les procureurs. Les cas de fraude hypothécaire et les dossiers de maisons de culture ont notamment retenu l'attention cette année.

Compte tenu de la gravité des faits reprochés dans plusieurs dossiers, les suspensions pour une longue période sont de plus en plus fréquentes. Afin d'éradiquer les comportements les plus répréhensifs, les procureurs recommandent régulièrement des sanctions sévères, allant jusqu'à la suspension permanente du certificat d'exercice. C'est notamment le cas lorsque des membres sont impliqués dans des transactions de maisons de culture. À la fin de l'année, 28 rapports d'enquête étaient toujours sous étude ou en attente d'étude par les procureurs.

Intégration des équipes

En terminant, vous me permettrez de souligner l'esprit de collaboration remarquable des équipes du Bureau du syndic et du Service d'assistance, et de les remercier pour leur travail extraordinaire. Les nouveautés majeures concernant la structure administrative et les méthodes de travail, en plus de ma nomination au poste de syndic au mois de mars 2006, ont été rapidement intégrées par tous les membres de ces deux équipes. La nouvelle approche développée promet de contribuer à l'amélioration de nos services au cours des années à venir.



Hélène Morand
SYNDIQUE

*« Compte tenu de la gravité
des faits reprochés dans
plusieurs dossiers,
les suspensions pour une
longue période sont de
plus en plus fréquentes. »*

Équipe du Bureau du syndic

Giovanni Castiglia

Syndic adjoint

Robert Deschamps

Syndic adjoint

Yves Gardner

Syndic adjoint

Réjean Lebel

Syndic adjoint

François Pigeon

Syndic adjoint conseil

Julie Pinet

Enquêteur

Équipe du Service d'assistance

Lina Antinozzi

Analyste

Richard Frigon

Analyste

Ginette Grégoire

Analyste

Pascale Montpetit

Analyste

Paul Robitaille

Analyste



M^e Patrick Choquette
Président du comité de discipline

Rapport du comité de discipline

Le comité de discipline est un tribunal autonome et indépendant, constitué en vertu de l'article 128 de la Loi sur le courtage immobilier. Il est saisi de toute plainte formulée contre un membre de l'Association pour une infraction aux dispositions de la Loi et de ses règlements. Le comité de discipline fonctionne principalement selon les dispositions du Code des professions.

Cette année a été marquée par l'inauguration officielle de la salle d'audience « André-Desgagné », en l'honneur de celui qui fut le premier président du comité de discipline de l'Association et auquel j'ai succédé au mois de mai 2006. À titre de président actuel, je souhaite rendre hommage au travail remarquable de M^e Desgagné durant les neuf premières années d'existence du comité. M^e Desgagné cède un héritage dont bénéficieront tous les membres du comité de discipline, ainsi que tous les courtiers et agents immobiliers.

Sur le plan des activités, soulignons que plusieurs dossiers problématiques sont désormais solutionnés par le Service d'assistance. Le comité de discipline a donc été moins souvent saisi d'infractions techniques ou de gravité moindre, et a rendu davantage de décisions reliées à des infractions graves.

Plaintes, audiences et décisions du comité de discipline (Tableaux I et II)

(1^{er} janvier au 31 décembre 2006)

Au 31 décembre 2006, 92 plaintes avaient été déposées devant le comité de discipline, soit 91 portées par le Bureau du syndic de l'Association et une plainte privée. Le comité a tenu un total de 16 audiences sur la radiation provisoire, 81 audiences sur la culpabilité et 95 sur la sanction. Des remises ont été accordées à 46 reprises.

À la fin de l'exercice, le comité avait rendu sept décisions relatives à la radiation provisoire, 41 décisions relatives à la culpabilité et 42 décisions sur la sanction à imposer. De plus, 57 décisions combinées sur la culpabilité et la sanction ont été rendues à la suite de plaidoyers de culpabilité, ainsi que deux décisions de non-culpabilité. À la clôture de l'exercice, 13 décisions sur la culpabilité et 19 décisions sur la sanction étaient toujours en délibéré.

«Le comité de discipline a été moins souvent saisi d'infractions techniques ou de gravité moindre, et a rendu davantage de décisions reliées à des infractions graves.»

TABLEAU I
Nombre de dossiers

	2006	2005
En cours au 1 ^{er} janvier	101	62
Déposés en cours de période	92	118
	193	180
<i>Moins</i>		
Décisions rendues sur la sanction	98	72
Acquittements	2	6
Retraits de plaintes / arrêts de procédures	1	1
En cours au 31 décembre	92	101

TABLEAU II
Audiences, remises et décisions

	2006	2005
Audiences tenues		
Sur la radiation provisoire	16	n/d
Sur la culpabilité	81	85
Sur la sanction	95	75
Remises accordées		
Avant la tenue de l'audience	46	51
Décisions		
En délibéré sur la radiation provisoire	0	n/d
En délibéré sur la culpabilité	13	12
En délibéré sur la sanction	19	17
Rendues sur la radiation provisoire	7	n/d
Rendues sur la culpabilité	41	53
Rendues sur la sanction	42	35
Rendues sur plaidoyer de culpabilité	57	37

Membres du comité

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 comptant au moins dix ans d'exercice. Les autres membres sont tous des courtiers et agents immobiliers nommés par le conseil d'administration de l'Association. La secrétaire du comité est également nommée par le conseil d'administration.

PRÉSIDENT

M^e Patrick Choquette

Gaulin, Patricia

Giroux Laveau, Lana

PRÉSIDENT SUBSTITUT

M^e Gilles Duchesne

Goulet, Christian

Hardacker, Lois

Havard Grisé, Suzanne

MEMBRES

Albert, Darlene

Jacques, Sylvie

Ariëns, Imelda

Jones, Stewart

Barrette, Renée

Lamirande, Mario

Beauregard, Pierre

Langelier, Michèle

Bédard, Réal

Lavigne, Danielle

Belley, Louise

Lecompte, Éloi

Bissonnette, Suzanne

Léger, Éric

Bolduc, Daniel

Lemaire, Frantz

Bolduc, Danielle

Leroux, Robert

Bureau, Denis

Liboiron, Michel

Cayer, Louis

Longo, Vito

Charron, Claude

Mailloux, Luc

Cholette, Ginette

Mammarella, Domenico

Chopra, Raman

Marchand, Denyse

Cioca, Salvatore

Merrien, Thierry

Corbeil, Jean-Marc

Morrow, René

Couturier, Roger

Paquette, Brigitte

Daoust, Robert

Patry, Pierre

De Langavant, Laura-Nancy

Pépin, Lucie

Desrochers, Jean-Guy

Racine, Normand

Dufresne, Yvan

Roy, Louise

Dufresne, Yves

Ruiz, Carlos

Dupras, Marie-Andrée

Stathakis, Giorgios

Fecteau, Luce

Tassone, Vittoria

Forlini, Nancy

Thibault, Renaud

Gagnon, Antoine

Villiet, François

Gagnon, Micheline

SECRÉTAIRE ET

Gagnon, Normand

RESPONSABLE DU GREFFE

Gaspard, Jean-Pierre

Chantal Peltier

« *Le comité de discipline détermine une sanction notamment en fonction du type et de la gravité de l'infraction commise ainsi que pour son effet dissuasif.* »

TABLEAU III
Sanctions

	2006	2005
Sanctions imposées		
Réprimandes	18	7
Amendes	70	43
Cours obligatoires	20	20
Limitations du droit d'exercice	8	2
Suspensions*	60	41
Formation continue	23	7
Autres ordonnances	3	n/d

* Les suspensions ordonnées par le comité de discipline sont parfois accompagnées d'une amende. De plus, le comité peut avoir suspendu le certificat d'un intimé relativement à plusieurs chefs d'accusation contenus dans une même plainte.

TABLEAU IV
Amendes et publications

	2006	2005
Sanctions		
Total des amendes	180 600 \$	89 800 \$
Publications dans les journaux*		
Suspensions	58	40

* En vertu de l'article 137 de la Loi sur le courtage immobilier.

Les sanctions (Tableaux III et IV)

Les sanctions du comité de discipline peuvent aller de la réprimande à la suspension temporaire ou permanente du droit d'exercer des activités professionnelles. Le comité de discipline peut également imposer le paiement d'amendes variant de 600 \$ à 6 000 \$ par chef d'accusation.

En 2006, le comité a imposé 18 réprimandes, de même que 70 amendes totalisant 180 600 \$. En règle générale, les dépens s'ajoutent lorsqu'une décision de culpabilité est rendue.

Dans différents dossiers, le comité a recommandé au conseil d'administration d'obliger le membre à suivre des cours et à réussir les examens afférents (20), il a recommandé au membre un cours de formation continue (23), il a ordonné des limitations du droit d'exercice (8) et il a émis des ordonnances d'autres natures (3). Dans 60 cas, des sanctions de suspension de certificat ont été imposées pour des périodes variant de 15 jours à la suspension permanente.

Le comité de discipline détermine une sanction notamment en fonction du type et de la gravité de l'infraction commise ainsi que pour son effet dissuasif.

En 2006, 58 avis de suspension ont été publiés dans les journaux, alors que trois autres ont été publiés exclusivement dans L'Info ACAIQ et sur le site Internet de l'Association.

Fondement des chefs d'accusation

Les accusations déposées devant le comité de discipline portaient sur 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. Notons qu'un chef d'accusation peut être fondé sur plus d'un article de la Loi ou de la réglementation.

En terminant, je désire remercier chaleureusement le président substitut, M^e Gilles Duchesne, les membres du comité, la secrétaire du Greffe de discipline, la greffière d'audiences et la préposée aux dossiers disciplinaires, qui ont accompli un travail colossal durant la dernière année.



M^e Patrick Choquette
PRÉSIDENT DU COMITÉ DE DISCIPLINE



Raymond Desbiens
Président du comité d'inspection professionnelle

Rapport

du comité d'inspection professionnelle

La mission du comité d'inspection professionnelle est de surveiller les activités des membres de l'Association, à l'exclusion de leur compétence professionnelle, notamment en procédant à la vérification des dossiers, comptes, livres et registres. Le comité est également appelé à faire des recommandations au conseil d'administration, à la lumière des pratiques observées lors des inspections.

En 2006, tous les courtiers immobiliers inspectés ont reçu un rapport d'inspection identifiant clairement, le cas échéant, les manquements constatés, les correctifs à apporter ainsi que les délais accordés pour remédier à la situation. Les correctifs à apporter notés aux rapports d'inspection avaient principalement trait à la gestion des comptes en fidéicomis, à la publicité, à la tenue des dossiers (présence de pièces justificatives) et des registres, à la rédaction des contrats ainsi qu'aux conflits d'intérêts.

Le comité a établi les priorités de ses visites d'inspection en considérant plusieurs facteurs de risques, mais plus particulièrement la date de la dernière inspection (taux de rotation) et les courtiers administrant un compte en fidéicomis (429 à la fin du mois de décembre 2005).

Inspection des comptes en fidéicomis

L'objectif pour l'année 2006 était non seulement d'accomplir notre mandat de surveillance, mais également d'apporter une contribution sur le plan de la prévention. En effet, le comité souhaite s'assurer que les courtiers comprennent bien leur rôle de fiduciaire des sommes détenues dans un compte en fidéicomis et qu'ils appliquent correctement les règles relatives au transfert des sommes lors de la conclusion des transactions.

Au total, le Service d'inspection professionnelle a visité 311 courtiers, parmi lesquels 133 détenaient un compte en fidéicomis. Dans l'ensemble, les inspecteurs ont constaté une saine gestion de ces comptes. La plupart des infractions relèvent surtout d'une méconnaissance des règles comptables et de la réglementation. Dans la majorité des cas d'infraction, le comité a exigé le suivi de formations spécifiques ou l'engagement écrit de respecter la réglementation relative à la gestion des comptes en fidéicomis.

Par ailleurs, plusieurs dossiers ont été transférés au syndic pour des infractions plus graves, notamment :

- l'appropriation des sommes déposées dans le compte en fidéicomis à des fins autres que celles prévues à la promesse d'achat ;
- le retrait prématuré des sommes et le transfert vers un compte d'opération avant la signature de l'acte notarié ;
- ne jamais avoir reçu et déposé dans le compte en fidéicomis des sommes identifiées comme acompte dans la promesse d'achat ou de location.

Statistiques 2006	
Inspections de courtiers	311
Détenant un compte en fidéicommis	133
Secteur résidentiel	187
Secteur commercial	26
Secteur agricole	1
Démarrages	82
Autres	15
Rapports d'agents	507
Nombre de courtiers détenant un compte en fidéicommis	
Fin décembre 2005	429
Fin décembre 2006	421
Déclaration annuelle en ligne (courtiers)	1 566
Réception et saisie d'avis de divulgation	
Fin décembre 2005	1 996
Fin décembre 2006	2 259
Transmis au Service d'assistance	33
Lettres d'information concernant les avis de divulgation	513
Engagements (suivre une formation ou respecter diverses obligations de la réglementation)	45

La diminution du nombre d'inspections par rapport à l'année précédente s'explique par la complexité des inspections spécifiques des comptes en fidéicommis réalisées en 2006. Plusieurs journées de formation ont été requises afin de permettre aux inspecteurs de mener des inspections minutieuses et détaillées. Les inspecteurs ont d'ailleurs participé activement à la révision et à la mise à jour des procédures opérationnelles de ce type d'inspection. Notons également que plus de temps est nécessaire pour effectuer ces inspections, puisque plusieurs étapes doivent être franchies et que les inspecteurs doivent procéder à de nombreuses vérifications. Ces vérifications concernent notamment la conciliation des registres des opérations en fidéicommis, les rapports trimestriels, les chèques, les reçus, les bordereaux de dépôts et les comptes courants. Les dossiers de transactions prévoyant des acomptes ont également été surveillés, afin d'évaluer la gestion de la remise de l'acompte et du délai de dépôt au compte en fidéicommis.

Autres inspections

Les dossiers de contrats de courtage et de transactions de 507 agents ont fait l'objet d'inspections. Ce total est moins important qu'en 2005, en raison du nombre d'inspections des comptes en fidéicommis. Notons que les établissements inspectés en 2006 étaient de plus grande taille que ceux visités en 2005 (50 bureaux de plus de 30 agents contre 26 en 2005).

En cours d'année se sont ajoutées des inspections de suivi, lorsque des correctifs immédiats exigeaient une visite de contrôle, ainsi que des inspections en raison de l'analyse des rapports trimestriels ou d'avis de divulgation.

Méthodes alternatives d'inspection

Devant l'augmentation du nombre de membres et la nécessité d'instaurer de nouvelles méthodes permettant de joindre et d'inspecter plus rapidement l'ensemble des courtiers immobiliers, le comité d'inspection professionnelle a développé et mis en place des moyens alternatifs d'inspection, soit les sessions de démarrage et la déclaration annuelle en ligne.

Sessions de démarrage

En 2006, 82 nouveaux courtiers ont été convoqués à une session de démarrage. Dès leur entrée dans la profession, les courtiers sont informés des nombreuses obligations auxquelles ils doivent se conformer, entre autres, relativement à la tenue des dossiers, des livres et des registres, de même qu'à la publicité et aux conflits d'intérêts. Un des buts visés est d'assurer au public l'accès à des services de la plus haute qualité. Depuis la mise sur pied des sessions de démarrage en 2004, plus de 250 courtiers ont bénéficié de cette formation unique en son genre.

Les sessions de démarrage, particulièrement appréciées par les nouveaux membres, représentants et directeurs, permettent :

- de revoir les responsabilités et les obligations rattachées aux fonctions de représentant et de directeur d'établissement ;
- d'apprendre et d'appliquer des méthodes de gestion efficaces pour un meilleur encadrement du travail des agents ;
- d'apprendre, en tant que gestionnaire, à se responsabiliser dans les conflits et à en diminuer le nombre.

Déclaration annuelle en ligne

La déclaration annuelle en ligne a été lancée en 2006. Un total de 1 566 courtiers ont répondu aux questions sur les opérations de courtage pour l'année 2005 et ont acheminé leur déclaration par voie électronique.

En joignant ainsi chaque courtier annuellement, le Service d'inspection professionnelle obtient des données à jour sur le maintien et la tenue des dossiers et des registres. La déclaration en ligne permet également d'obtenir des renseignements sur la publicité des courtiers, ainsi qu'un profil plus exact de la répartition des types de pratique.

« L'objectif pour l'année 2006 était non seulement d'accomplir notre mandat de surveillance, mais également d'apporter une contribution sur le plan de la prévention. »

Conflits d'intérêts et avis de divulgation

Le Service d'inspection professionnelle effectue la saisie et l'analyse des avis de divulgation transmis à l'Association, conformément à l'article 23 de la Loi sur le courtage immobilier. En 2006, plus de 2 259 avis ont été saisis et vérifiés. Ce nombre ne cesse d'augmenter depuis 2003, plus particulièrement depuis les campagnes de sensibilisation auprès des membres.

En 2006, 513 lettres d'information ont été transmises aux agents n'ayant pas rempli ou ayant rempli incorrectement leurs avis de divulgation. Des lettres ont également été transmises à leurs courtiers et aux agents collaborateurs afin de les sensibiliser à leur obligation de collaborer à l'obtention des signatures des contractants pressentis, soit les personnes devant être avisées du conflit d'intérêts. Ces contractants pressentis sont, dans la grande majorité des cas, les consommateurs partis à la transaction.

Conférences du Service d'inspection professionnelle

Ces conférences visent à sensibiliser les agents des courtiers inspectés aux erreurs les plus fréquentes en matière de publicité, de tenue des dossiers, de conservation des documents, de divulgation des ententes de rétribution et de divulgation dans les transactions où un agent vend ou achète directement ou indirectement. En 2006, 14 conférences ont été données chez des courtiers immobiliers de 20 agents et plus.

Plusieurs autres formations sont recommandées aux membres à la suite d'une inspection, notamment celles qu'offrent l'Association, les chambres immobilières et différentes institutions d'enseignement.

Questionnaire d'évaluation

Depuis septembre 2006, chaque rapport d'inspection transmis aux courtiers contient un questionnaire d'évaluation du travail d'inspection. Cet outil nous permet de demeurer à l'écoute des commentaires et des besoins des courtiers. Nous les invitons donc à y répondre en grand nombre.

Membres du comité

Le conseil d'administration de l'Association nomme les membres du comité d'inspection professionnelle. En début d'exercice 2006, les membres de ce comité étaient :

PRÉSIDENT

Raymond Desbiens

MEMBRES

Pierre Houle

Pierre Martel

Marc-André Pilon

Christiane Saint-Jean

SECRÉTAIRE DU COMITÉ

Céline Martineau

Vice-présidente

Inspection professionnelle et certification

«Le comité d'inspection professionnelle vise également le rapprochement avec les courtiers commerciaux et hypothécaires, dont la pratique diffère considérablement de la pratique résidentielle, mais dont les obligations demeurent les mêmes en vertu de la Loi sur le courtage immobilier.»

Équipe du Service d'inspection professionnelle

Céline Martineau

Vice-présidente
Inspection professionnelle et certification

Francine Boucher

Chef de service et inspectrice

Louise Dessureault

Inspectrice

Serge Legault

Inspecteur

Diane Martineau

Inspectrice

PROJETS 2007

Courtiers commerciaux et hypothécaires

Le comité d'inspection professionnelle s'est donné comme priorité en 2006 de mettre à jour les protocoles d'inspection pour les courtiers commerciaux et hypothécaires, afin de prioriser l'inspection de ces courtiers en 2007. Ces protocoles ont été élaborés, en partie, grâce à la collaboration des membres du comité oeuvrant dans ces secteurs d'activité. Le comité vise également le rapprochement avec ces membres, dont la pratique diffère considérablement de la pratique résidentielle, mais dont les obligations demeurent les mêmes en vertu de la Loi sur le courtage immobilier.

Le comité sera ainsi en mesure d'émettre des recommandations au conseil d'administration, dans le cadre de la révision de la Loi sur le courtage immobilier, quant aux aspects particuliers de l'inspection des pratiques commerciales et hypothécaires et ce, afin d'y apporter les ajustements nécessaires.

Conservation électronique des documents aux dossiers

En 2006, le comité s'est penché sur le dossier de conservation électronique des documents. Plusieurs aspects doivent être considérés et analysés afin de permettre la conservation et le transfert électroniques des documents. La Loi sur le courtage immobilier et ses règlements imposent plusieurs obligations ayant un impact direct sur la possibilité de conserver électroniquement des documents aux dossiers de contrats de courtage et de transactions.

Le comité d'inspection professionnelle a donc procédé à l'inspection de courtiers appliquant déjà des méthodes de conservation électronique et formulera des recommandations précises en 2007, notamment en ce qui a trait aux questions touchant la sécurité, l'intégrité et la pérennité de ce mode de conservation.

Parmi les autres projets prévus en 2007, mentionnons l'élaboration d'une formation sur la gestion d'un compte en fidéicommis et d'une formation sur la tenue des dossiers, livres et registres, ainsi que l'augmentation de la visibilité du Service d'inspection professionnelle sur le site Internet de l'Association.



Raymond Desbiens

PRÉSIDENT DU COMITÉ D'INSPECTION PROFESSIONNELLE



Léo La Palme
Président du comité décisionnel
sur les infractions criminelles

Rapport

du comité décisionnel sur les infractions criminelles

Le comité décisionnel sur les infractions criminelles est chargé de déterminer si l'infraction criminelle pour laquelle une personne qui demande la délivrance d'un certificat a été déclarée coupable, ou dont elle s'est reconnue coupable, a un lien avec l'activité de courtier ou d'agent immobilier. Ce comité est formé de trois membres de l'Association nommés par le conseil d'administration.

Le Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier exige que pour être titulaire d'un certificat de courtier ou d'agent immobilier, la personne qui en fait la demande ne doit pas, dans les cinq ans qui précèdent, avoir été déclarée coupable, par jugement définitif, ou s'être reconnue coupable d'une infraction criminelle ayant un lien avec l'activité de courtier ou d'agent immobilier.

Constitué en vertu de l'article 25.2 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, le comité décisionnel sur les infractions criminelles a terminé, le 31 décembre 2006, sa première année complète d'activité.

Durant l'année, le comité a tenu dix réunions au cours desquelles 71 demandes de délivrance de certificat lui ont été soumises. Parmi celles-ci, neuf demandes ont été refusées, en raison d'un lien entre l'infraction criminelle pour laquelle le demandeur a été déclaré coupable ou s'est reconnu coupable et l'activité de courtier ou d'agent immobilier.

Les personnes dont la demande de délivrance de certificat a été refusée avaient notamment commis les infractions criminelles suivantes :

- production de cannabis ;
- fraude ;
- vol qualifié ;
- falsification de carte de crédit ;
- introduction par effraction et vol ;
- utilisation de carte de crédit fausse ou falsifiée.

Chaque décision demeure un cas d'espèce et le comité doit évaluer chaque dossier qui lui est soumis en fonction des circonstances qui lui sont propres. Dans tous les cas, la personne dont la demande de délivrance de certificat a été transmise au comité est invitée à faire part de ses observations aux membres du comité quant à l'existence ou à l'absence d'un lien entre l'infraction criminelle commise et l'activité de courtier ou d'agent immobilier.

En terminant, je tiens à remercier MM. Yvon Cousineau et Paul H. Chrétien, membres du comité, de même que l'équipe de l'Association, pour leur dévouement et leur excellent travail durant cette première année d'activité.

Léo La Palme
PRÉSIDENT DU COMITÉ DÉCISIONNEL SUR LES INFRACTIONS CRIMINELLES

Demandes de délivrance de certificat et étude des infractions criminelles

Demandes soumises
Demandes refusées

71
9



Daniel Pelchat
Président du comité des finances

Rapport du trésorier

Le comité des finances supervise les finances de l'Association au nom des membres et peut faire des recommandations au conseil d'administration. Le comité est composé du trésorier, du président du conseil, du vice-président du conseil, d'un administrateur nommé par résolution ainsi que du président et chef de la direction.

L'Association a conclu l'exercice financier 2006 avec un excédent des produits sur les charges de 197 842 \$. Les revenus se sont élevés à 11 679 252 \$, comparativement à 10 724 685 \$ lors de l'exercice précédent, et les dépenses à 11 481 410 \$ par rapport à 10 401 102 \$ en 2005. L'année 2006 a poursuivi sur la lancée de 2005. L'effervescence du marché de l'immobilier s'est maintenue et a favorisé l'arrivée de nouveaux membres. Quant au comité de gestion, il a continué de mettre l'accent sur le contrôle des dépenses.

Parmi les faits saillants, signalons d'abord l'augmentation de quelque 950 000 \$ des revenus. De ce montant, environ 800 000 \$ proviennent de l'arrivée de nouveaux membres et des renouvellements de certificats d'exercice. Malgré le nombre soutenu de transactions immobilières réalisées par les membres, le volume des ventes de fournitures a diminué, en raison de l'utilisation accrue des formulaires électroniques.

Sur le plan des dépenses, une augmentation générale est attribuable au maintien du même niveau de service pour un nombre croissant de membres. Notons également une hausse des salaires et des charges sociales d'environ 500 000 \$. Cette hausse s'explique notamment par l'embauche de personnel visant à répondre à l'augmentation des demandes de services par nos membres et le public. Par ailleurs, l'Association a investi 620 000 \$ dans la réalisation d'une campagne publicitaire diffusée sur les ondes de deux grandes chaînes de télévision, TVA et CFCF. De plus, le nouveau Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'ACAIQ a débuté ses opérations durant l'année, ce qui a permis de récupérer une partie des sommes engagées au cours des dernières années pour soutenir sa création, soit 157 000 \$.

Avec un surplus non affecté de 1 623 982 \$, l'Association présente une bonne santé financière et continue de gérer efficacement toutes ses ressources, afin de faire face à un éventuel ralentissement du marché de l'immobilier et aux autres défis de demain. Le comité des finances se préoccupe toutefois grandement de la disponibilité des sommes qui seront requises dans le cadre de la refonte de la formation de base, de la révision de la Loi sur le courtage immobilier et des changements qui feront suite aux recommandations du Registraire des entreprises, lequel a effectué une inspection de l'Association en 2006. L'ACAIQ devra donc demeurer prudente dans la gestion de ses ressources et se préparer à toute éventualité.

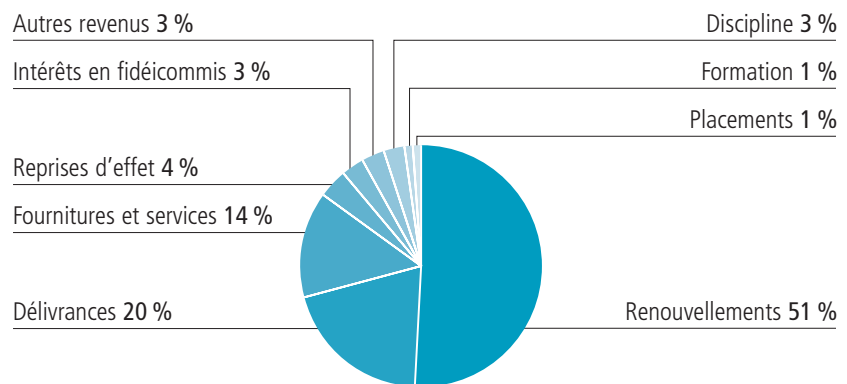
A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to be 'Daniel Pelchat'.

Daniel Pelchat
PRÉSIDENT DU COMITÉ DES FINANCES

«Le comité des finances se préoccupe grandement de la disponibilité des sommes qui seront requises dans le cadre de la refonte de la formation de base, de la révision de la Loi sur le courtage immobilier et des changements qui feront suite aux recommandations du Registraire des entreprises, lequel a effectué une inspection de l'Association en 2006. »

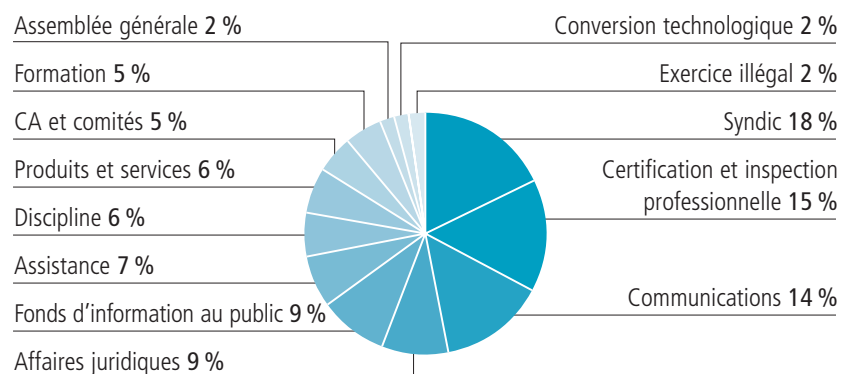
PRODUITS 2006

11 679 252 \$



CHARGES 2006

11 481 410 \$





Rapport des vérificateurs

*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 2006 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 2006, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Harel Drouin - PKF

Montréal, le 13 février 2007

Résultats

Exercice terminé le 31 décembre 2006

(en dollars)	2006	2005
PRODUITS		
Droits des membres	8 799 416	8 032 053
Fournitures et services – Annexe	913 072	1 074 656
Revenus de placement et autres	466 845	466 176
Revenus d'intérêts détenus en fidéicommiss (Note 5)	318 308	169 435
	10 497 641	9 742 320
CHARGES		
Salaires et charges sociales	4 068 021	3 656 956
Honoraires	1 535 827	1 249 257
Fonds d'information au public (Note 5)	1 018 388	773 802
Allocations de présence et charges sociales	575 201	575 814
Formation continue – Annexe	451 334	452 473
Frais de bureau	428 612	352 416
Assemblées, réunions et déplacements	390 346	363 280
Discipline – Annexe	346 542	408 197
Occupation des locaux	338 578	271 937
Exercice illégal de courtage – Annexe	254 126	295 935
Conversion technologique	238 565	193 414
Contribution au Registraire des entreprises (Note 7)	222 076	43 294
Amortissement	210 406	220 624
Publications et relations publiques	198 669	190 056
Frais financiers	133 111	106 567
Élections	46 997	56 500
Fonds d'assurance responsabilité professionnelle (remboursement)	(157 000)	208 215
	10 299 799	9 418 737
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	197 842	323 583

Évolution des actifs nets

Exercice terminé le 31 décembre 2006

(en dollars)	Investis en immobilisations	Affectation d'origine externe	Non affectés	2006 Total	2005 Total
SOLDE AU DÉBUT	1 267 073	–	1 327 627	2 594 700	2 271 117
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(497 345)	(2 524 820)	3 220 007	197 842	323 583
Investissement en immobilisations	398 832	–	(398 832)	–	–
Affectations d'origine externe (Note 5)	–	2 524 820	(2 524 820)	–	–
SOLDE À LA FIN	1 168 560	–	1 623 982	2 792 542	2 594 700

Bilan

au 31 décembre 2006

(en dollars)	2006	2005
ACTIF		
ACTIF À COURT TERME		
Encaisse	4 491 040	2 675 735
Encaisse en fidéicommis	67 730	15 713
Placements temporaires, 3,75 % à 8,75 %	4 885 014	5 989 445
Comptes clients	675 806	219 382
Intérêts à recevoir	56 050	55 619
Stocks de fournitures	148 103	157 924
Frais payés d'avance	200 382	180 407
	10 524 125	9 294 225
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (Note 3)	1 316 709	1 463 270
	11 840 834	10 757 495
PASSIF		
PASSIF À COURT TERME		
Créditeurs (Note 4)	2 432 782	2 041 376
Produits perçus d'avance	6 467 361	5 925 222
	8 900 143	7 966 598
AVANTAGE INCITATIF REPORTÉ , au coût amorti	148 149	196 197
	9 048 292	8 162 795
ACTIFS NETS		
INVESTIS EN IMMOBILISATIONS	1 168 560	1 267 073
NON AFFECTÉS	1 623 982	1 327 627
	2 792 542	2 594 700
	11 840 834	10 757 495

Au nom du conseil,



Administrateur



Administrateur

Notes afférentes aux états financiers

au 31 décembre 2006

1. Description de l'organisme

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ), 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 au Registraire des entreprises

La contribution au Registraire des entreprises 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 nous serons facturés. 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 de 10 ans

f) Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels sont imputés aux résultats sur une base mensuelle répartie sur la durée des certificats qui est de 12 mois. 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 446 175 \$ (446 175 \$ en 2005) 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.

i) Utilisation d'estimations

Pour dresser des états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, la direction doit faire des estimations et poser des hypothèses qui ont une incidence sur les montants présentés dans les états financiers et les notes afférentes. Ces estimations sont fondées sur la connaissance que la direction possède des événements en cours et sur les mesures que l'Association pourrait prendre à l'avenir. Les résultats réels pourraient être différents de ces estimations.

3. Immobilisations corporelles

(en dollars)	2006			2005
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur nette	Valeur nette
Ameublement	550 860	350 709	200 151	199 815
Matériel de bureau	413 546	248 851	164 695	130 016
Matériel téléphonique	181 280	120 350	60 930	58 515
Matériel et mises à jour informatiques	1 153 019	885 038	267 981	328 597
Améliorations locatives	1 629 929	1 006 977	622 952	746 327
	3 928 634	2 611 925	1 316 709	1 463 270

L'amortissement des immobilisations corporelles pour l'exercice terminé le 31 décembre 2006 est de 545 393 \$ (539 677 \$ en 2005) et celui de l'avantage incitatif lié aux améliorations locatives est de 48 048 \$ (47 916 \$ en 2005).

Du montant total de l'amortissement des immobilisations corporelles, seule une somme de 210 406 \$ est présentée distinctement aux résultats. Le solde restant est inclus dans plusieurs autres regroupements de sorte qu'il est impossible de le distinguer spécifiquement des résultats.

4. Crédoiteurs

(en dollars)	2006	2005
Comptes fournisseurs	535 055	502 098
Frais courus	461 176	258 704
Salaires et déductions à la source	675 526	618 382
Taxes de vente	761 025	662 192
	2 432 782	2 041 376

5. 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) Dépenses nettes d'intérêts détenus en fidéicommis :

(en dollars)	2006	2005
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommis	318 308	169 435
Publicité	654 078	584 675
Salaires et charges sociales	196 413	25 545
Honoraires	144 563	133 402
Impression	23 280	30 162
Livraison	54	18
	1 018 388	773 802
	(700 080)	(604 367)

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

(en dollars)	2006	2005
Information relative aux droits du public	821 976	875 085
Discipline	744 244	570 997
Inspection professionnelle	400 844	168 434
	1 967 064	1 614 516

6. Engagements contractuels

Au 31 décembre 2006, le solde des engagements contractuels en vertu d'un bail échéant en janvier 2010 et de contrats de location de véhicules automobiles s'établit à 1 743 988 \$. Les loyers minimums des cinq prochains exercices sont les suivants :

(en dollars)	2007	2008	2009	2010	2011
	450 887	449 465	434 033	407 335	2 268

L'Association s'est également engagée, en vertu de contrats de services informatiques et professionnels, à verser une somme annuelle de 575 640 \$ en 2007 et 2008.

7. Contribution au registraire des entreprises

Le solde de la contribution au Registraire des entreprises est composé de la façon suivante :

(en dollars)	2006	2005
Renversement de la provision de l'exercice précédent	(67 500)	(112 500)
Facturation reçue au cours de l'exercice	143 326	88 294
Provision pour les neuf derniers mois de l'exercice	146 250	67 500
	222 076	43 294

8. Éventualités

Au cours de l'exercice 2001, une poursuite a été déposée contre l'Association pour un montant de 1 410 000 \$. Aux dires de la direction, la conclusion et le montant pouvant être à déboursier 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.

Durant l'exercice terminé le 31 décembre 2006, une réclamation en diffamation et en dommages et intérêts a été déposée contre l'Association pour un montant de 1 264 533 \$. Aux dires de la direction, la conclusion et le montant pouvant être à déboursier 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 1 000 000 \$ pour ce sinistre.

9. Opérations entre apparentés

Au cours de l'exercice, l'Association a engagé, avec le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle, des frais totalisant 257 696 \$ (245 066 \$ en 2005) lesquels ont été complètement refacturés (157 000 \$ en 2005). Un montant de 22 917 \$ a été facturé à titre d'honoraires de refacturation en 2006 (aucun en 2005). Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange, qui est le montant de la contrepartie établie et acceptée par les apparentés. Au 31 décembre 2006, un solde de 460 288 \$ est inclus dans les comptes clients relativement à ces opérations (aucun en 2005).

10. Instruments financiers

Risque de crédit

L'Association consent du crédit à ses clients dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et le bilan tient compte d'une provision pour mauvaises créances. Au 31 décembre 2006, près de 68 % des comptes clients provenaient du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'Association.

Juste valeur

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


11. Chiffres comparatifs

Aux fins de comparaison, certains chiffres des états financiers de l'exercice précédent ont fait l'objet d'une nouvelle classification.

Renseignements complémentaires

Exercice terminé le 31 décembre 2006

(en dollars)	2006	2005
FOURNITURES ET SERVICES		
Produits	1 577 357	1 748 264
Charges directes		
Coût des ventes	533 007	607 599
Salaires et charges sociales	80 366	60 624
Impression et traduction	43 608	1 797
Mauvaises créances	5 542	1 328
Autres frais	1 668	2 260
Honoraires	94	—
	664 285	673 608
	913 072	1 074 656
EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGÉ		
Produits		
Pénalités	18 429	5 217
Charges directes		
Enquêtes pénales	128 386	110 499
Salaires et charges sociales	109 503	156 935
Honoraires juridiques	13 569	24 140
Administration générale	7 365	3 263
Frais d'occupation	7 052	2 807
Amortissement	6 680	3 508
	272 555	301 152
	(254 126)	(295 935)
DISCIPLINE		
Produits		
Amendes et débours perçus	397 703	162 800
Charges directes		
Salaires et charges sociales	176 356	94 958
Comité de discipline	160 020	135 729
Créances douteuses	91 998	22 296
Livraison	88 143	97 326
Honoraires	81 146	65 900
Occupation	64 413	99 255
Avis publics	57 790	31 902
Frais de bureau	17 699	16 615
Amortissement	6 680	7 016
	744 245	570 997
	(346 542)	(408 197)
FORMATION CONTINUE		
Produits	119 626	145 597
Charges directes		
Salaires et charges sociales	333 063	303 112
Honoraires	83 852	107 042
Occupation	79 811	97 571
Déplacements	26 498	41 129
Publication	21 403	20 901
Amortissement	13 359	14 032
Frais de bureau	12 974	14 283
	570 960	598 070
	(451 334)	(452 473)



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

6300, avenue 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 : Dyade.com

Dépôt légal

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2007

Bibliothèque et Archives Canada

ISBN 978-2-921749-67-1



acaiq.com



Association des courtiers
et agents immobiliers
du Québec