

PROJET DE LOI 141

Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières

SOMMAIRE DU MÉMOIRE

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Édité et produit par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Tous droits réservés.

TABLE DES MATIÈRES

I. SOMMAIRE DU MÉMOIRE	04
II. LES RECOMMANDATIONS DE L'OACIQ	05
1. DÉFINIR CLAIREMENT L'« OPÉRATION DE COURTAGE »	05
a. Éviter la confusion et le faux sentiment de protection du public	05
b. La définition proposée par l'OACIQ	05
2. MAINTENIR ET MODERNISER L'ENCADREMENT DU COURTAGE IMMOBILIER LOCATIF	06
a. Quelques données sur le courtage locatif	06
b. Les conséquences néfastes de la déréglementation complète du courtage locatif	06
c. Modernisation proposée de l'encadrement du courtage locatif	07
3. MAINTENIR LA COMPÉTENCE DE L'OACIQ QUANT À L'ENCADREMENT DU COURTAGE HYPOTHÉCAIRE	07
a. La perte d'un guichet unique efficace pour le public	07
b. Alourdissements réglementaires et dédoublement des exigences en matière de conformité	07
4. ASSURER UNE GOUVERNANCE DE L'OACIQ CRÉDIBLE ET COHÉRENTE	08
III. CONCLUSION	08

I. SOMMAIRE DU MÉMOIRE

Créé en 2010, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) est le régulateur institué par le législateur qui doit veiller à l'application des dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier*.

L'OACIQ ne peut exercer son rôle qu'à travers les pouvoirs qui lui sont conférés par cette loi.

L'OACIQ a pour unique et exclusive mission d'assurer la protection du public dans les domaines du courtage immobilier, résidentiel et commercial, ainsi que du courtage hypothécaire. Ils sont réservés aux quelque **16 000 titulaires de permis** qui sont assujettis à la compétence de l'OACIQ.

L'OACIQ exerce également la fonction d'assureur responsabilité des courtiers et des agences.

Le Projet de loi 141 interpelle donc l'OACIQ dans sa mission de protection du public.

Toute transaction immobilière et hypothécaire représente des risques financiers et juridiques pour les personnes et les sociétés. Le vieillissement du parc immobilier, l'augmentation des phénomènes affectant les terrains et les immeubles (pyrite, pyrrhotite, dépôts d'ocre, algues bleues, mэрule pleureuse, affaissements de terrains, inondations, etc.), et l'arrivée de produits hypothécaires de plus en plus sophistiqués, justifient la nécessité de maintenir un encadrement réglementaire en matière de courtage immobilier qui soit crédible et qui assure la confiance du public.

C'est pourquoi l'OACIQ salue tout d'abord la reconnaissance par le gouvernement de l'importance de hausser les amendes en matière disciplinaire et pénale. Les amendes constituent l'un des piliers de l'effet dissuasif et exemplaire permettant à l'OACIQ de remplir sa mission de protection du public. La hausse du montant des amendes minimales et maximales s'harmonise avec la culture de conformité que l'OACIQ a mise en place auprès des courtiers et des dirigeants d'agences. De plus, cette modification permet de renforcer la confiance du public pour qui les amendes apparaissaient jusqu'ici insuffisantes.

L'OACIQ souhaite par ailleurs contribuer à la réflexion portant sur le Projet de loi 141 en proposant des recommandations quant à quatre principaux enjeux qu'il soulève. L'OACIQ considère qu'il est en effet nécessaire de :

1. Définir clairement l'opération de courtage;
2. Maintenir l'encadrement et moderniser le courtage immobilier locatif;
3. Maintenir la compétence de l'OACIQ quant à l'encadrement du courtage hypothécaire;
4. Assurer une gouvernance de l'OACIQ crédible et cohérente.

Quelques données sur les transactions immobilières et hypothécaires au Québec :

- **Ventes résidentielles** : les prévisions du nombre de ventes en 2017 par des courtiers immobiliers sont de 82 600 au Québec dont la valeur totalise près de 22 milliards \$, soit une augmentation de 6 % par rapport à 2016;
- **Ventes commerciales** : pas moins de 20 438 transactions dont l'acheteur est une société ont été répertoriées, pour une valeur de plus de 14,2 milliards \$;
- **Prêts hypothécaires** : la valeur des prêts hypothécaires octroyés en 2016 au Québec, toutes catégories confondues, est estimée à plus de 247 milliards \$¹.

¹ Statistiques Québec, Banque de données des statistiques officielles sur le Québec, Valeur des prêts détenus par institutions de dépôts, données annuelles, Québec, 26 octobre 2017.

II. LES RECOMMANDATIONS DE L'OACIQ

1. DÉFINIR CLAIREMENT L'« OPÉRATION DE COURTAGE »

a. Éviter la confusion et le faux sentiment de protection du public

Depuis quelques années, des personnes et des entreprises offrent au public des services d'assistance pour ses transactions immobilières et font maintenant partie du paysage du marché immobilier. D'entrée de jeu, l'OACIQ souligne qu'elle respecte le choix du public d'effectuer ses transactions immobilières par lui-même, avec l'assistance ou non de telles personnes ou entreprises, ou de retenir les services d'un courtier immobilier. L'OACIQ souhaite toutefois que le public puisse faire un choix éclairé à ce sujet.

Or, un sondage indépendant² démontre que 71 % des personnes consultées croient bénéficier ou ne savent pas si elles bénéficient des protections prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* lorsqu'elles font affaire avec des entreprises d'assistance.

Cette croyance ou ignorance est confirmée par le nombre de demandes formulées auprès du centre d'information de l'OACIQ. En effet, on constate que le public ignore trop souvent qu'il n'est pas protégé par la *Loi sur le courtage immobilier*. En 2017, 183 personnes ont demandé l'aide de l'OACIQ en rapport avec des services offerts par des entreprises d'assistance. Toutes ces personnes pensaient à tort que l'OACIQ pouvait intervenir auprès des entreprises d'assistance avec lesquelles elles avaient fait affaire.

En outre, malheureusement, de nombreux litiges civils surviennent entre des acheteurs et des vendeurs qui ont fait appel à une entreprise d'assistance, en raison de vices apparents, de fausses représentations, d'utilisation inadéquate des formulaires fournis, de problèmes de titres, de mauvaise compréhension des obligations respectives, etc.

Afin de faire un choix éclairé, le public devrait être en mesure de savoir quelles sont les protections auxquelles il peut s'attendre et celles dont il ne peut bénéficier, lorsqu'il fait appel à une entreprise d'assistance. Pour éviter toute confusion dans l'esprit du public et un faux sentiment de protection, il est primordial de définir clairement la notion d'« opération de courtage », ce qui n'est pas le cas dans la *Loi sur le courtage immobilier* actuelle, ni dans le Projet de loi 141.

De plus, les entreprises d'assistance devraient avoir l'obligation d'indiquer dans leurs communications qu'elles ne sont pas titulaires d'un permis délivré par l'OACIQ et que le public ne bénéficie pas des protections prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* lorsqu'il fait affaire avec elles.

b. La définition proposée par l'OACIQ

L'OACIQ est d'avis que la *Loi sur le courtage immobilier* ne doit pas limiter la définition du contrat de courtage, comme proposé dans le Projet de loi 141.

Pour bien protéger le public, l'OACIQ est d'avis que le législateur doit prévoir une disposition qui établit clairement ce qui suit :

- Une opération de courtage s'entend des faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent aux titulaires de permis, comme proposé dans le Projet de loi 141;
- Seuls les titulaires de permis peuvent effectuer une opération de courtage, hormis certaines personnes, comme prévu dans le Projet de loi 141;

² Sondage effectué du 14 au 20 novembre 2017 auprès de 1 015 répondants

De plus, l'OACIQ recommande que les entreprises d'assistance aient l'obligation d'indiquer dans leurs communications qu'elles ne sont pas titulaires d'un permis délivré par l'OACIQ et que le public ne bénéficie pas des protections prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* lorsqu'il fait affaire avec elles. Ces entreprises d'assistance devraient aussi avoir l'obligation de clairement identifier laquelle des parties elles assistent. Ces obligations et des sanctions pénales en cas de non-respect pourraient être prévues dans la *Loi sur la protection du consommateur*.

2. MAINTENIR ET MODERNISER L'ENCADREMENT DU COURTAGE IMMOBILIER LOCATIF

a. Quelques données sur le courtage locatif

LE COURTAGE LOCATIF RÉSIDENTIEL :

- Les plus récentes statistiques démontrent que **21 % des locataires consacrent 30 % et plus de leur budget aux frais de logement**.
- Au cours des cinq dernières années, c'est plus de **35 000 transactions en matière de location résidentielle** qui ont été effectuées par plus de **3 500 courtiers immobiliers**.
- **Le seul régime de protection offert dans la relation entre le locateur ou le locataire et l'intermédiaire est celui prévu par la *Loi sur le courtage immobilier***. Cette protection est essentielle.

LE COURTAGE LOCATIF COMMERCIAL :

- En ce qui concerne le courtage locatif commercial, pour certaines **entreprises**, le **prix des loyers dépasse le prix d'achat d'un immeuble**. Ce loyer constitue souvent la **dépense fixe la plus importante** et implique que l'entrepreneur mette en garantie ses biens personnels.
- **Trop souvent, il est tenu pour acquis, à tort, que les entrepreneurs exécutent fréquemment ce type de transactions et qu'ils ont de ce fait, suffisamment de connaissances pour effectuer ces transactions**. Or, un bail commercial peut n'être négocié qu'à tous les 10 à 15 ans.
- Ces faits justifient d'autant plus l'importance que soit encadré le courtage locatif commercial.

b. Les conséquences néfastes de la déréglementation complète du courtage locatif

Le Projet de loi 141 prévoit qu'une personne ou une société qui se livrerait à une opération de courtage locatif (résidentiel ou commercial) n'aurait plus l'obligation de détenir de permis et, par conséquent, propose de déréglementer totalement cette activité.

L'OACIQ estime que l'encadrement du courtage locatif doit être maintenu pour contrer l'évasion fiscale.

De plus, l'harmonisation de la législation québécoise avec les autres juridictions canadiennes qui exigent toutes la détention d'un permis, doit être assurée. En effet, le courtage locatif est encadré dans toutes les autres provinces canadiennes. Retirer l'encadrement du courtage locatif de la *Loi sur le courtage immobilier* pourrait avoir des répercussions quant à la capacité du Québec de respecter ses obligations découlant des ententes conclues avec les autres provinces en matière de mobilité de la main-d'œuvre, tel l'Accord de libre-échange canadien. Ces préoccupations sont d'ailleurs partagées par des régulateurs des autres provinces.

L'absence d'encadrement au Québec ouvrirait en outre la porte aux courtiers de l'extérieur de la province qui transigeraient alors directement avec les propriétaires plutôt que de référer leurs clients aux courtiers du Québec, comme c'est le cas actuellement. **Ainsi, aucun encadrement de ces courtiers extérieurs ne serait assuré au Québec.**

c. Modernisation proposée de l'encadrement du courtage locatif

L'OACIQ considère que des allègements réglementaires devraient être prévus en faveur des gestionnaires immobiliers sophistiqués ainsi que des personnes ou sociétés qui agissent pour le compte de personnes âgées ou vulnérables sur le plan physique ou mental.

3. MAINTENIR LA COMPÉTENCE DE L'OACIQ QUANT À L'ENCADREMENT DU COURTAGÉ HYPOTHÉCAIRE

Le Projet de loi 141 prévoit le transfert de la surveillance et du contrôle du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers.

Si l'enjeu est d'assurer un meilleur encadrement pour le courtage hypothécaire, l'OACIQ suggère que la *Loi sur le courtage immobilier* soit simplement modifiée en ce sens et lui octroie des pouvoirs accrus à titre de régulateur.

a. La perte d'un guichet unique efficace pour le public

L'hypothèque, qu'elle soit ou non considérée comme un produit financier, est intrinsèquement liée à un immeuble et à la transaction immobilière. D'ailleurs, **plus de 95 % des promesses d'achat dans le secteur résidentiel sont conditionnelles à une approbation hypothécaire.**

Le public doit pouvoir continuer de bénéficier d'un régime de protection relevant d'un seul et même régulateur, ce qui lui assure l'accès à un guichet unique pour traiter chacun des aspects de la transaction immobilière et hypothécaire de manière uniforme et cohérente.

Le guichet unique facilite les démarches des consommateurs en cas de plaintes en n'ayant à s'adresser qu'à un seul régulateur. De plus, advenant une plainte disciplinaire ou un litige entre assureurs quant à la part de responsabilité imputable aux courtiers immobiliers et hypothécaires fautifs, on évite aux consommateurs de devoir témoigner à deux reprises devant les comités de discipline et tribunaux. Le risque de jugements contradictoires est aussi éliminé.

Soulignons qu'actuellement le Fonds d'assurance responsabilité de l'OACIQ couvre l'ensemble des réclamations visant des agences ou des courtiers indépendamment qu'ils agissent en courtage immobilier ou hypothécaire.

Il est parfois difficile de départager la responsabilité entre le courtier hypothécaire et immobilier dans les enquêtes du Syndic notamment en lien avec la fabrication de faux documents, l'utilisation de prête-nom ou dans le contexte de flips immobiliers. Ainsi, un encadrement portant à la fois sur le courtage immobilier et hypothécaire permet d'assurer au régulateur d'avoir une vision complète et intégrale qui est nécessaire pour mener à bien ses enquêtes.

b. Alourdissements réglementaires et dédoublement des exigences en matière de conformité

Le transfert du courtage hypothécaire à l'Autorité des marchés financiers ne vise pas uniquement les 759 titulaires de permis en courtage hypothécaire, mais aussi plus de 11 000 courtiers immobiliers qui détiennent les deux permis d'exercice, soit les 2/3 de tous les courtiers inscrits auprès de l'OACIQ. Actuellement, ces courtiers ne paient qu'un seul permis et ne sont assujettis qu'à un seul programme de conformité et de formation. Advenant le transfert du courtage hypothécaire, il y aurait dédoublement de l'encadrement puisque les courtiers devraient maintenir deux permis auprès de deux organismes différents et être assujettis à deux cadres réglementaires.

Un double encadrement n'irait pas dans le sens de l'allègement de la réglementation souhaité et engendrerait des coûts plus élevés pour les courtiers et les agences que le consommateur aurait à supporter d'une façon ou d'une autre.

4. ASSURER UNE GOUVERNANCE DE L'OACIQ CRÉDIBLE ET COHÉRENTE

Le Projet de loi 141 propose :

- Que le conseil d'administration de l'OACIQ se compose de 12 administrateurs dont six nommés par le ministre des Finances et six administrateurs élus;
- Qu' il n'y ait plus de représentation régionale;
- Que le président du conseil d'administration soit élu par tous les administrateurs, mais uniquement parmi les personnes nommées par le gouvernement;
- Que l'obligation de tenir une assemblée générale annuelle soit supprimée.

Actuellement, le conseil d'administration est composé de trois administrateurs nommés par le gouvernement et de dix administrateurs élus par les titulaires de permis dont huit en fonction des différentes régions du Québec et deux pour représenter spécifiquement le courtage hypothécaire et le courtage commercial. Le président est élu par tous les administrateurs parmi eux.

L'OACIQ insiste sur le maintien de l'autoréglementation qui doit se traduire par un nombre supérieur de titulaires de permis dans sa composition, soit six administrateurs nommés par le gouvernement et sept administrateurs titulaires de permis élus.

De plus, les administrateurs doivent pouvoir choisir le président en fonction de ses compétences parmi l'ensemble des membres du conseil d'administration.

Enfin, la composition d'un conseil d'administration doit permettre à ce dernier d'assumer pleinement ses responsabilités en tenant compte des particularités propres à l'ensemble du Québec, notamment en maintenant la présence régionale.

III. CONCLUSION

L'OACIQ souhaite vivement que les recommandations qu'il propose, puissent obtenir l'aval du gouvernement puisqu'il en va de la protection du public. L'OACIQ assure à la Commission sa pleine collaboration et sa contribution à l'établissement d'une société économique forte et responsable.