

# Commentaires sur l'application de la *Loi sur le courtage immobilier (LCI)*

Présentés au ministère des Finances du Québec

Septembre 2015 (version finale)



ORDRE DES  
**ADMINISTRATEURS AGRÉÉS**  
DU QUÉBEC



Un NIVEAU SUPÉRIEUR  
de conseil en management  
QUÉBEC

## Mise en contexte

---

La consultation publique sur la révision de la LCI interpelle directement l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (OAAQ), ses membres agissant dans la gestion du patrimoine immobilier de leurs clients.

Plusieurs administrateurs agréés (Adm.A.), ayant une pratique multidisciplinaire, exercent des activités relevant notamment de lois relevant du ministère des Finances, à savoir de la LCI, de la *Loi sur les valeurs mobilières* et de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* (LDPSF).

Ce mémoire a été rédigé dans une recherche d'efficacité de la pratique professionnelle et de l'encadrement, **tout en gardant à l'esprit le meilleur intérêt du public.**

## Réponses aux questions du ministre

---

D'entrée de jeu, nous croyons qu'il est mieux de légiférer et que le public connaisse à l'avance les règles que de laisser une zone grise. En effet, la prévisibilité de la loi est essentielle pour assurer l'égalité de tous devant la loi, principe reconnu par les chartes. Au surplus, le corollaire de la prévisibilité de la loi est la pleine connaissance de ses obligations par le pourvoyeur de services. L'explosion des technologies fait en sorte que l'innovation dépassera toujours la législation; une certaine flexibilité est donc nécessaire entre législation et protection du public.

- Devrait-on définir le courtage immobilier et ainsi réserver aux seuls courtiers certains gestes?
- Est-ce que l'activité consistant à fournir des conseils immobiliers devrait être réservée à certaines personnes, entre autres aux courtiers immobiliers?

Nous croyons que ces deux questions sont liées, en ce sens qu'il ne faut pas, par l'exercice proposé par le ministre, dénaturer la fonction de courtier. L'OAAQ croit que la définition de la fonction de courtage dans la LCI devrait être limitée au rôle du courtier connue actuellement du public et celle est le plus à risque de préjudice.

. Nous amenons que son rôle est lié à une transaction. En effet, la définition du terme « courtier » indique qu'il s'agit d'un « intermédiaire de commerce indépendant qui fait profession d'offrir ses services à deux ou plusieurs personnes en vue de négocier ou de conclure l'achat ou la vente d'un bien ou d'effectuer toute autre opération licite. »<sup>1</sup>

Conséquemment, la fructification du patrimoine immobilier est accessoire et non principale à la fonction. Le conseil, afin d'améliorer la valeur du patrimoine immobilier, est une activité déjà comprise dans le champ descriptif des comptables professionnels agréés, des évaluateurs agréés et des administrateurs agréés, et ces professionnels ont déjà été jugés par le législateur comme étant compétents en ce sens.

Si le législateur souhaite tout de même accroître les activités encadrées par l'OACIQ, nous croyons que cela doit se faire par la création d'un encadrement spécifique et non par l'accroissement des activités actuelles du courtier immobilier. Aussi, nous invitons le législateur à s'assurer que ces nouvelles fonctions ne seraient pas déjà traitées par l'activité d'un professionnel régi par le *Code des professions*.

---

<sup>1</sup> Hubert Reid, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 4<sup>e</sup> éd., 2015.

- **Est-ce que le champ d'application de la LCI devrait être élargi afin d'inclure les entreprises d'assistance aux propriétaires? Si oui, quels sont les services offerts qui devraient être encadrés?**

Nous adhérons au jugement de la Cour indiquant que les entreprises d'assistance aux propriétaires n'exercent pas l'activité de courtage immobilier. Par conséquent, la LCI, traitant de courtage, ne serait pas le bon texte afin de traiter des activités de ces entreprises si le ministre décidait d'encadrer les activités de ces entreprises. Toutefois, nous croyons que **certains services offerts par ces entreprises pourraient être préjudiciables pour leurs clients et devraient être mieux encadrés**. Nous suggérons d'ajouter ces nouvelles modalités au *Code civil du Québec* ou à la *Loi sur la protection du consommateur*, comme c'est le cas pour d'autres contrats de services spécifiques.

- **Devrait-on interdire aux courtiers d'offrir leurs services autrement que dans le cadre d'un contrat de courtage?**

L'OAAQ suggère que les services de courtage offerts par un courtier immobilier, qu'ils soient offerts dans une offre globale ou à la carte, doivent faire l'objet d'un contrat de courtage.

- **Quel modèle d'encadrement devrait être privilégié?**

Premièrement, l'Ordre considère que l'OACIQ a sa place dans l'encadrement du courtage immobilier, par l'expertise qu'il détient en cette matière, et qu'il réalise sa mission de protection du public.

**RECOMMANDATION 1**

L'OAAQ recommande que l'OACIQ demeure l'organisme de surveillance du courtage immobilier au Québec.

Toutefois, nous percevons du rapport ministériel qu'un changement est voulu dans la gouvernance de l'OACIQ, et ce, malgré que certaines des meilleures pratiques soient déjà en place au sein de cette organisation. Considérant la pratique de notre profession qui est axée sur la l'administration responsable et la saine gouvernance des

organisations, nous soumettons les suggestions qui suivent afin de faciliter l'exécution de la mission de l'OACIQ. Pour votre information, ces suggestions furent également soumises au ministère de la Justice afin d'améliorer la gouvernance des ordres professionnels<sup>2</sup>.

### **Optimiser la composition du conseil d'administration de l'OACIQ**

Afin que la gouvernance d'une organisation soit efficace, elle doit s'imprégner de sa culture organisationnelle et avoir une diversité d'expertises et de compétences, et ce, afin de favoriser la discussion et la meilleure décision possible. En ce sens, nous suggérons de :

- Diminuer le nombre d'administrateurs sur le conseil d'administration de l'OACIQ. Cette tendance mondiale amène plus de dynamisme au sein des conseils, un fonctionnement plus efficace et une meilleure implication des administrateurs dans leur rôle fiduciaire. Idéalement, le nombre maximal d'administrateurs dans une organisation devrait être de 10;
- S'assurer de la représentativité des administrateurs nommés au sein du conseil d'administration et du comité exécutif à 25% de leurs membres;
- Nommer, à titre d'administrateurs, des consommateurs des services de courtiers et des membres d'ordres professionnels ayant à agir avec des courtiers dans le cadre de leurs fonctions, et ce, afin de favoriser l'interdisciplinarité dans la prise de décision. De plus, parmi ces professionnels, certains détiennent par la loi une expertise en gouvernance, ce qui amènerait une meilleure efficacité;
- S'assurer que le quorum aux instances décisionnelles comporte également un minimum de 25% de membres nommés.

### **Reddition de compte des administrateurs nommés**

Nous suggérons que les administrateurs nommés produisent un rapport de leur appréciation des activités de l'OACIQ dans le rapport annuel. À titre d'administrateur indépendant, leurs commentaires renforcent la crédibilité de l'information contenue au rapport ainsi que sa valeur pour le lecteur.

---

<sup>2</sup> OAAQ, *Commentaires sur les énoncés d'intention concernant le premier volet de la réforme du Code des professions*, Montréal, Août 2015, 17 p.

### Faciliter les enquêtes interdisciplinaires

Finale­ment, consi­dérant la pra­tique interdisciplinaire de plusieurs titulaires de permis, nous croyons néces­saire que toutes les lois régissant des organismes de surveillance (notamment la LCI, la LDPSF et le *Code des professions*) permettent spécifiquement l'échange d'informations sur tout processus d'enquête (disciplinaire ou pratique illégale) entre Syndics.

#### *RECOMMANDATION 2*

L'OAAQ recommande que l'échange d'informations entre les Syndics des différents organismes de surveillance soit spécifiquement permis dans les lois régissant ces organismes.

# Autres préoccupations de l'Ordre

---

## 1. Mieux gérer les exemptions prévues à la LCI

Actuellement, les articles 2 et 3 de la LCI prévoient des exemptions générales ou particulières pour certains professionnels, dont les administrateurs agréés. Ces exemptions font en sorte que les normes de pratique pour une même prestation sont différentes selon que ce soit un courtier ou un professionnel qui l'exécute, par exemple:

- un avocat ayant une expertise en droit familial peut effectuer un acte de courtage, alors qu'il n'a pas nécessairement la compétence pour le faire;
- un évaluateur agréé peut vendre un immeuble, mais ne peut utiliser les formulaires de l'OACIQ, ne peut rédiger un contrat pour son client, cet acte étant un exercice exclusif aux juristes, et ne détient pas de compte en fidéicommissaire pour recevoir les dépôts;
- un administrateur agréé ne peut effectuer aucun acte de courtage sur un immeuble résidentiel, alors qu'il peut être admis à la profession avec un baccalauréat en gestion immobilière et être compétent pour ce faire.

En 2008, lors de l'adoption de la Loi, la ministre des Finances de l'époque, Madame Monique Jérôme-Forget, a indiqué à propos de l'ajout des exemptions : *« Il est apparu opportun que de nouvelles exemptions soient ajoutées pour éviter d'imposer un fardeau réglementaire ou administratif indu à certaines personnes ou sociétés, vu que leurs activités de courtage, étant donné le contexte où elles les exercent, ne mettent pas à risque la protection du public. »*<sup>3</sup>

Nous croyons que ces exemptions, telles que rédigées actuellement, ne remplissent toujours pas complètement leur but avoué lors de leur adoption.

La Loi devrait prévoir un processus afin d'assurer une relation entre les ordres et l'OACIQ, cette dernière étant l'organisme de référence en courtage. D'ailleurs, une autre loi gérée par le ministère des Finances prévoit déjà un processus semblable.

En effet, la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* prévoit à ses articles 59 et suivants que l'Autorité des marchés financiers peut conclure des ententes à propos de l'exercice de la fonction de planificateur financier, et ce, avec certains ordres

---

<sup>3</sup> Assemblée nationale. Commission des Finances publiques, 14 mai 2008, Journal des débats, vol. 40 n° 40

professionnels ayant des membres qui historiquement exercent ces fonctions. Cette convention permet, d'une part, aux membres autorisés de ces ordres à exercer la fonction de planificateur financier et, d'autre part, prescrit aux ordres que leurs membres doivent respecter minimalement les mêmes critères que les représentants en matière de règles de déontologie et conditions d'exercice.

Ces conventions, qui s'adressent uniquement qu'aux assujettis ayant réellement les compétences pour exercer la fonction, évitent à ces derniers de payer plusieurs cotisations, de dédoubler les actions, apportant peu de valeur ajoutée au public, pour satisfaire les normes qui leur sont prescrites, et de consacrer cet argent et temps gagné à leurs clients. Aussi, cela amène l'organisme et les ordres conventionnés à collaborer ensemble, à avoir des normes de pratique minimales uniformes, évite des changements législatifs fréquents et permet une meilleure modulation des changements dans la fonction. Nous croyons que cela amènerait pour l'OACIQ et pour les ordres une grande valeur ajoutée dans l'encadrement des professionnels agissant dans l'industrie.

#### *RECOMMANDATION 3*

L'OAAQ recommande **fortement** de modifier les articles 2 et 3 de la LCI afin de créer un pouvoir d'exemption conventionnée entre l'OACIQ et les ordres ayant des professionnels exerçant dans l'industrie immobilière.

## **2. Encadrer la fonction de gestionnaire de copropriété**

Au cours des dernières années, un nombre grandissant d'immeubles en copropriété divisé sont apparus, de plus en plus modernes et caractérisés comme « intelligents ». Cette appellation découle du fait que les équipements, assurant la qualité de vie et la protection des lieux et de leur usage, sont interdépendants, et ce, afin de maintenir un environnement sécuritaire en tout temps. Aussi, la gestion de ces immeubles demande une formation adéquate et interdisciplinaire, en mutation constante et d'application requérant une expertise de pointe.

**Malheureusement, cet essor ne fut pas soutenu par une prise de conscience de la population face aux défis liés à la complexité de la gestion opérationnelle et prévisionnelle d'une copropriété. En conséquence, la pratique des courtiers immobiliers, tout comme l'expérience des particuliers utilisateurs des entreprises d'assistance, s'en trouvent grandement affectées.**

De plus, si l'on considère que la période de détention d'une unité de copropriété est d'environ 7 ans, il est facile de comprendre que les copropriétaires sont tentés de prendre des décisions à court terme qui les touchent directement, plutôt que de penser au long terme et à la conservation du patrimoine pour les propriétaires futurs. Des solutions durables sont rarement sélectionnées, ce qui peut affecter la qualité du patrimoine immobilier, affaiblir la situation économique des copropriétaires, mais également celle de l'ensemble des parties prenantes (prêteurs hypothécaires, municipalités, voisins).

Aussi, il est important de noter que les rôles et responsabilités exercés par les administrateurs des syndicats de copropriété sont définis dans le *Code civil du Québec*, dans certaines lois statutaires et également dans la déclaration de copropriété propre au syndicat. Or, ces différents rôles et responsabilités sont complexes et ont des répercussions sur l'ensemble de la communauté. De plus, la multiethnicité des copropriétaires pouvant habiter dans un même immeuble complexifie grandement la gestion du syndicat.

Les problématiques susmentionnées ne sont pas simplement la résultante d'une mauvaise volonté, mais plutôt d'une lacune au niveau des connaissances et des habiletés requises pour identifier l'ensemble des éléments nécessaires à la prise de décisions responsables. De plus, l'absence de disponibilité des administrateurs du syndicat ne fait qu'exacerber les problématiques vécues dans les copropriétés et dans les transactions immobilières.

Nous pouvons déjà pu voir au Québec des signes précurseurs de copropriétés en péril, notamment des fonds de prévoyance insuffisants, jumelés à l'incapacité financière de certains copropriétaires à injecter des fonds additionnels afin d'effectuer des travaux de remplacement de la structure du bâtiment, et plus récemment, les difficultés éprouvées par les copropriétaires à assurer leur immeuble adéquatement, et ce, dû à la redondance chronique des principales causes de réclamation et au manque d'intérêt généralisé de la part des assureurs. Il est donc important de limiter la détérioration du parc de copropriétés et d'agir de façon responsable afin d'améliorer la qualité de vie de ces résidents.

Dans la majorité des cas, une propriété immobilière représente le bien le plus important d'une personne. Conséquemment, certaines décisions liées à ce bien peuvent avoir de lourdes conséquences autant sur le budget que sur l'avenir du propriétaire. Cette pression économique et financière peut aussi affecter la santé physique et psychologique de certains propriétaires qui font face à des problématiques importantes. Or, aucune obligation n'existe afin d'attester et de valider la compétence

des tierces personnes qui les conseillent en matière de gestion immobilière. Cette situation contraste fortement avec le milieu financier qui est rigoureusement encadré et où chaque intermédiaire doit détenir une autorisation de pratique et rendre compte de ses compétences même en matière de conseil pour un placement de moindre valeur que l'achat d'une copropriété. Et pourtant, le risque de préjudice en immobilier, compte tenu des investissements faits par les propriétaires, est autant sinon plus important qu'en matière d'actifs financiers.

Toutefois, plusieurs comités et groupes se sont positionnés au cours des dernières années afin de sensibiliser le gouvernement face aux problèmes et à la complexité entourant la gestion des syndicats de copropriété. De plus en plus de ménages privilégient l'acquisition d'une unité de copropriété en raison de son coût plus abordable à l'achat, et ce, sans nécessairement en connaître les défis. En outre, ces collectivités sont confrontées à des problèmes d'entretien des immeubles, de conflits entre copropriétaires, d'intégrité et de reddition de comptes entre administrateurs et gestionnaires, de cotisations spéciales démesurées prenant par surprise les copropriétaires, etc. Les grandes différences entre être propriétaire d'une unité de copropriété, par rapport à une résidence unifamiliale, est le fait que c'est la collectivité et non pas l'individu qui prend les décisions, que les frais d'entretien, de conservation et de réparation sont plus élevés et qu'il ne faut pas prendre pour acquis que tous les copropriétaires auront, le temps venu, les fonds ou la capacité d'emprunt nécessaires à acquitter leur contribution.

En conséquence, comme le recommandait le rapport du comité consultatif sur la copropriété en 2012, la Loi devrait être modifiée afin d'amoindrir les problématiques en copropriété et d'améliorer la vie de nombreux Québécois.

Les activités de ce gestionnaire professionnel inclurait notamment les actes suivants:

- évaluer les dispositions de la déclaration de copropriété, les dispositions législatives applicables au syndicat de copropriété et les nouvelles normes à venir et les exécuter;
- évaluer, édicter, mettre à jour et gérer un plan de sécurité de l'immeuble;
- évaluer, édicter le budget du syndicat et effectuer des contrôles budgétaires;
- superviser et planifier la réalisation d'un plan d'entretien préventif, d'une mise aux normes ou d'une réparation de l'immeuble;
- gérer le fonds de prévoyance du syndicat ainsi qu'évaluer ou mettre à jour un plan de gestion du fonds de prévoyance;
- édicter, mettre à jour et gérer les registres obligatoires et les procès-verbaux du syndicat;

- évaluer, planifier et gérer les travaux et le paiement des fournisseurs;
- percevoir et gérer les sommes remises au syndicat;
- effectuer un diagnostic sur l'administration en autogestion;
- agir à titre d'expert sur la qualité de la gestion d'une copropriété;
- donner des conseils et des avis sur les éléments susmentionnés.

Considérant l'amplitude des fonctions assumées par le gestionnaire de copropriété et des responsabilités liées, nous considérons qu'une formation universitaire de généraliste en administration assurant une certaine polyvalence est requise, qui n'exclut pas diverses formes de développement d'expertise par les études ou l'expérience de travail. Cette expérience est possédée par les administrateurs agréés.

#### *RECOMMANDATION 4*

L'OAAQ recommande que le législateur québécois professionnalise la fonction de gestionnaire de copropriétés agissant pour le compte d'un syndicat devant gérer un immeuble de plus de deux étages et de plus de huit unités et, pour les immeubles plus petits, contre toute forme de rémunération.

### **3. Mieux encadrer l'usage des technologies modernes de l'information entre intervenants**

L'encadrement professionnel ne peut faire fi de l'usage grandissant des technologies de l'information ainsi que de la « cybernisation » de l'information. Dans le contexte où cet univers technologique grandit à un rythme impressionnant, comment chaque régulateur doit-il adapter sa surveillance de la pratique d'affaire de ses assujettis? Et comment adapter l'encadrement à l'évolution des technologies de l'information?

#### *RECOMMANDATION 5*

L'OAAQ est d'opinion que cette problématique englobe l'ensemble des régulateurs et, conséquemment, recommande de créer un comité multidisciplinaire représentant divers régulateurs. La mission de ce comité serait de suivre l'évolution de l'usage des technologies de l'information, identifier les problématiques et opportunités, cerner les bonnes pratiques, ébaucher des pistes de solutions et faire des recommandations aux régulateurs participants.

Les résultats de ces travaux pourraient être mieux documentés ou instrumentés notamment par les services d'inspection professionnelle, les services de développement professionnel, les agences et les courtiers/professionnels eux-mêmes.

#### **4. Harmoniser l'administration de la formation continue obligatoire**

Dans un contexte de multidisciplinarité des praticiens, la multiplication des obligations de formation augmente les contraintes administratives des assujettis. Nous questionnons la valeur ajoutée de ce dédoublement. Afin que chaque organisme puisse quand même exercer ses fonctions de contrôle des compétences tout en limitant les inconvénients pour les assujettis, l'harmonisation de l'administration des programmes s'avère nécessaire, afin de permettre aux assujettis :

- de répartir automatiquement l'information vers les registres des organismes concernés (à défaut d'avoir un registre commun);
- de se référer à un numéro unique d'activités ou de programmes de formation accréditée peu importe l'organisme;
- de faciliter l'accréditation des activités de formation offerte par les organismes réglementaires, dont les ordres professionnels, qui par leurs mission s'assurent d'offrir des formations de qualité.

#### **RECOMMANDATION 6**

L'OAAQ recommande :

- 1) d'établir une interface informatique pour l'administration commune de la formation continue obligatoire encadrée par les organismes réglementaires; et
- 2) de faciliter l'accréditation automatique sans redevance de toutes les activités de formation continue obligatoire offertes directement par d'autres organismes réglementaires.

# Conclusion

---

Nous espérons que nos commentaires en tant qu'ordre professionnel pourront vous éclairer à mettre en œuvre une législation pouvant servir davantage l'intérêt et la protection du public.

*L'Ordre des administrateurs agréés du Québec assure la protection du public et valorise la profession d'administrateur agréé en priorisant l'excellence, l'intégrité et la compétence de niveau supérieur en administration et gouvernance.*

[www.adma.qc.ca](http://www.adma.qc.ca)

**ADMA**

ORDRE DES **ADMINISTRATEURS AGRÉÉS** DU QUÉBEC



Un NIVEAU SUPÉRIEUR  
de conseil en management  
QUÉBEC