

**DE :** Monsieur Eric Girard  
Ministre des Finances

Le 3 décembre 2021

---

**TITRE :** Amendements – Projet de loi n° 5, Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l’occasion du discours sur le budget du 25 mars 2021 et à certaines autres mesures

---

## **PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC**

---

### **1- Contexte**

Le ministère des Finances (MFQ) a tenu une consultation publique sur les pratiques des courtiers immobiliers dans le contexte de surchauffe qui s’est terminée le 8 septembre dernier et entend entreprendre une série de démarches afin de donner suite aux commentaires reçus.

Le sujet a été évoqué à quelques reprises lors des travaux parlementaires visant l’adoption du projet de loi n° 3, Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement dans le secteur financier.

Le 2 novembre dernier, le ministre des Finances a déposé devant l’Assemblée nationale le projet de loi n° 5, Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l’occasion du discours sur le budget du 25 mars 2021 et à certaines autres mesures (PL 5).

Il aurait lieu d’ajouter des mesures à ce projet de loi, notamment pour donner suite à certains commentaires reçus lors de la consultation sur les pratiques des courtiers immobiliers dans le contexte de surchauffe.

### **2- Raison d’être de l’intervention**

Il appert qu’il serait utile de donner suite à une demande répétée de mettre fin à la possibilité au Québec qu’un même courtier immobilier soit lié par contrat à la fois à l’acheteur et au vendeur à l’occasion d’une transaction visant un immeuble résidentiel, ce qui place le courtier immobilier en conflit d’intérêts, et de procéder à un tel changement par voie législative.

### **3- Objectif poursuivi**

L’objectif ici est d’interdire à un même courtier immobilier d’être lié par contrat à la fois à l’acheteur et au vendeur lors d’une transaction visant une propriété résidentielle, sauf lorsque les critères déterminés par règlement le permettent, afin de retirer une source de conflits d’intérêts et de clarifier la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73,2) (LCI) en prévoyant expressément qu’un contrat verbal visant un immeuble résidentiel est nul.

De tels changements ne changeront rien au fait que les acheteurs et vendeurs peuvent, s'ils le souhaitent, n'être accompagnés par aucun courtier.

La seule exception envisagée pour le moment est celle permettant au courtier d'être lié aux deux parties lorsque l'immeuble visé est situé dans une région où l'offre de service en courtage est faible. Il s'agit de la seule exception prévue en Colombie-Britannique, seule province à actuellement prévoir une telle interdiction.

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) sera responsable de l'élaboration du règlement, lequel nécessitera une approbation gouvernementale.

#### **4- Proposition**

Il est proposé de modifier la LCI de manière à prévoir que, sauf dans les cas prévus par règlements, un courtier immobilier ne peut représenter à la fois l'acheteur et le vendeur lors d'une transaction portant sur un immeuble résidentiel. Cette interdiction entrerait en vigueur au même moment que le premier règlement qui en prévoit les exceptions.

Il est également proposé de prévoir expressément que le contrat verbal visant un immeuble résidentiel est nul. Des ajustements de concordance seront également apportés à la réglementation prise pour l'application de la LCI.

#### **5- Autres options**

La voie réglementaire pourrait être envisagée. Il serait toutefois alors nécessaire de demander à l'OACIQ de soumettre pour approbation au gouvernement une modification qui a l'effet escompté, vu que c'est elle qui détient les pouvoirs réglementaires en vertu de la LCI.

La précision quant à la nullité des contrats verbaux ne peut pas, quant à elle, être apportée par voie réglementaire.

#### **6- Évaluation intégrée des incidences**

La mesure proposée est sans incidences pour les entreprises.

#### **7- Consultation entre les ministères et avec d'autres parties prenantes**

L'OACIQ a, à de maintes occasions, signalé être en faveur de l'interdiction proposée.

#### **8- Mise en œuvre, suivi et évaluation**

Des interventions auprès de l'OACIQ sont prévues afin que le MFQ s'assure de l'atteinte des objectifs et du respect par les assujettis des règles prévues par la loi.

L'interdiction d'être lié par contrat à la fois à l'acheteur et au vendeur se fera à l'adoption du premier règlement en déterminant les exceptions. La nullité du contrat verbal entrera en vigueur sur sanction.

## **9- Implications financières**

La mesure proposée n'a pas d'implication financière directe pour le gouvernement.

## **10- Analyse comparative**

Parmi les provinces canadiennes, seule la Colombie-Britannique interdit aux courtiers immobiliers de représenter à la fois l'acheteur et le vendeur lors d'une transaction immobilière.

Le ministre des Finances,

ERIC GIRARD