

DE : Monsieur Eric Girard
Ministre des Finances

Le 11 mars 2022

TITRE : Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Le 10 décembre 2021, l'Assemblée nationale a adopté 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). Ce projet a modifié la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) (LCI) de manière que, sauf dans les cas prévus par règlements, un courtier immobilier ne puisse représenter à la fois l'acheteur et le vendeur lors d'une transaction portant sur un immeuble résidentiel.

Concrètement, les courtiers devront dorénavant mettre fin au contrat d'un client désirant acheter ou louer un immeuble lorsqu'ils apprennent que ce client a l'intention de formuler une proposition sur un immeuble pour lequel ils représentent également le vendeur ou le locateur. Les courtiers devront dans ce cas aviser le client en question et lui recommander d'embaucher un autre courtier.

L'habilitation réglementaire permettant de définir les cas d'exception est celle de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) et est soumise à une approbation gouvernementale.

2- Raison d'être de l'intervention

L'interdiction en question entrera en vigueur le 10 juin 2022, ce qui rend nécessaire de mettre en place les exceptions pertinentes d'ici cette date.

3- Objectifs poursuivis

L'objectif est de permettre la mise en œuvre sans heurts du PL 5 en mettant en place des exceptions justes et équitables qui n'entravent pas le bon fonctionnement du secteur.

Deux exceptions sont prévues par le règlement. La première vise les situations où l'offre de service est faible. Elle s'appliquerait pour les situations où aucun autre courtier n'a son établissement dans un rayon de 50 kilomètres de l'immeuble sur lequel son client a l'intention de formuler une proposition.

La seconde vise à pallier le fait que qu'un acheteur et un vendeur pourraient être liés au même « titulaire de permis » alors qu'ils sont dans les faits représentés par deux courtiers distincts du fait que ces courtiers agissent au sein de la même agence et que les contrats sont parfois conclus avec l'agence et non avec le courtier. Elle permet dans ces cas à l'agence d'être liée avec l'acheteur et le vendeur.

4- Proposition

Il est proposé de modifier le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (chapitre C-73, r. 1) afin que l'interdiction de double représentation ne s'applique pas :

- lors d'une transaction portant sur un immeuble résidentiel s'il y a un seul titulaire de permis dont l'établissement se situe dans un rayon de 50 km de l'immeuble visé;
- lorsque l'acheteur et le vendeur sont liés à la même agence, mais représentés pas des courtiers différents.

5- Autres options

Ne prévoir aucune exception pourrait rendre les transactions difficiles dans le cas d'immeubles situés dans des régions moins bien desservies en matière de courtage immobilier.

L'option de permettre la double représentation lorsque les clients y consentent explicitement a été envisagée. L'OACIQ a toutefois conclu qu'une telle exception pourrait créer un risque de pression sur les parties et une voie de contournement à l'interdiction de la double représentation. Pour ces raisons cette option n'a pas été retenue.

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 et le ministère des Finances ont collaboré tout au long du processus menant à la présente proposition.

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 le règlement.

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. Cette province prévoit aussi une exception à la règle similaire à celle qui est proposée ici.

Le ministre des Finances,

ERIC GIRARD