



ORDRE DES
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC

**MÉMOIRE DE
L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC**

PRÉSENTÉ AU

MINISTRE DES FINANCES, MONSIEUR CARLOS LEITÃO

CONSULTATION PUBLIQUE
suite au dépôt du
Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier

Octobre 2015

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
Ordre des évaluateurs agréés du Québec	4
- Processus d'admission à l'Ordre	5
Portrait de la profession d'évaluateur agréé	6
- Exercice de l'activité d'évaluation	7
Commentaires sur le Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier	16
ANNEXE I	24

INTRODUCTION

L'article 160 de la *Loi sur le courtage immobilier* adoptée en 2008 (RLRQ, chapitre C-73.2) prévoit que le ministre des Finances, en mai 2015, doit faire au gouvernement un rapport sur la mise en œuvre de la présente loi et, par la suite tous les cinq ans, sur l'opportunité de la maintenir en vigueur et, le cas échéant, de la modifier.

En vertu de cette disposition, le ministre des Finances, Monsieur Carlos Leitão, déposait le 12 juin 2015, à l'Assemblée nationale du Québec le « *Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier* » (le « **Rapport ministériel** »).

Suite au dépôt du Rapport ministériel, une consultation publique a été ouverte afin de recueillir les commentaires des intervenants intéressés et afin de lancer une réflexion sur l'avenir du courtage immobilier et hypothécaire au Québec.

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec tient à remercier le ministre des Finances de lui permettre d'exprimer ses commentaires sur le contenu du Rapport ministériel.

* * *

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

Fondé à l'origine en 1969 en tant que « Corporation professionnelle des évaluateurs agréés », l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l' « **Ordre** »), avec sa structure et son appellation actuelles, a été constitué en 1973 par le *Code des professions* (RLRQ, chapitre C-26) - une loi-cadre régissant l'ensemble des 46 ordres professionnels du Québec qui ont tous comme mission **la protection du public**. L'Ordre est un déléataire de l'autorité publique et relève du ministre de la Justice, responsable de l'application des lois professionnelles.

Administré par un Conseil d'administration, formé de 17 évaluateurs agréés (dont un président) et quatre représentants du public, l'Ordre est mandaté pour garantir au public la qualité des actes professionnels posés par ses membres *via* les diverses mesures et mécanismes prévus par le *Code des professions* et les règlements pris en son application. Ces mécanismes de contrôle sont, entre autres : le processus disciplinaire, l'inspection professionnelle, la conciliation et l'arbitrage des comptes d'honoraires, les conditions d'admission, la formation continue obligatoire, l'assurance de la responsabilité professionnelle, etc.

L'exercice de la profession par les évaluateurs agréés fait donc l'objet d'un encadrement législatif et réglementaire complet¹.

¹ ANNEXE I – liste des règlements adoptés par l'Ordre.

Processus d'admission à l'Ordre

En vertu de l'article 1.26 du *Règlement sur les diplômes délivrés par les établissements d'enseignement désignés qui donnent droit aux permis et aux certificats de spécialistes des ordres professionnels* (c. C-26, r. 2), les diplômes donnant accès à la profession d'évaluateur agréé sont des diplômes universitaires : les baccalauréats en administration des affaires, incluant une concentration dans le domaine immobilier. L'apprentissage des méthodes, des techniques et des principes reconnus de l'évaluation immobilière est à la base de la formation de tout membre de l'Ordre.

L'Ordre a développé un *Programme de formation professionnelle* de 18 jours de cours destiné aux candidats à l'exercice de la profession ayant accompli le stage professionnel obligatoire. Ce programme permet aux stagiaires d'approfondir leurs connaissances en évaluation immobilière. Il est consacré entièrement aux différents domaines d'évaluation.

Enfin, le candidat ayant terminé le stage professionnel obligatoire de 48 semaines doit par la suite réussir un examen d'admission à l'Ordre, dont une partie écrite (six heures) portant sur les méthodes d'évaluation, les obligations professionnelles et la connaissance des normes de pratique, suivie d'une partie orale sur les habiletés de communication.

* * *

PORTRAIT DE LA PROFESSION D'ÉVALUATEUR AGRÉÉ

Puisque nulle part dans le Rapport ministériel il n'est fait état de la contribution des évaluateurs agréés à l'industrie immobilière, il nous apparaît important de vous décrire la nature de celle-ci.

Aujourd'hui, on compte plus de mille (1 000) évaluateurs agréés à travers le Québec². Pour œuvrer à ce titre, tous doivent être membres en règle de l'Ordre.

Ces spécialistes de **l'évaluation immobilière** sont impliqués dans tous les secteurs de l'immobilier et leur pratique se diversifie de plus en plus.

La plupart des individus sont appelés, au moins une fois dans leur vie, à prendre une décision d'importance liée au domaine immobilier, telle la vente ou l'acquisition d'une propriété résidentielle, un investissement immobilier, une disposition d'une succession ou un partage du patrimoine immobilier lors d'un divorce, la négociation d'une couverture d'assurance adéquate d'un immeuble avec un assureur, l'établissement d'un fonds de prévoyance pour une copropriété, etc.

Pour leur part, les gouvernements, les municipalités, les institutions financières et les propriétaires des secteurs public ou privé sont appelés à prendre chaque jour des décisions de dépenses ou d'investissements qui ont trait à l'immobilier. Il existe également un tribunal spécialisé : la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec.

² Rapport annuel de l'Ordre 2014-2015, p. 26 : 1051 membres inscrits au tableau au 31 mars 2015 (www.oéaq.qc.ca, *Publications et communications*)

Toutes ces décisions doivent s'appuyer sur des critères de grande rationalité et sur une information de qualité. Dans ces situations, **c'est l'expertise de l'évaluateur agréé qui permet à son client (particulier ou corporatif) de prendre une décision éclairée quant à la valeur du patrimoine immobilier.**

Exercice de l'activité d'évaluation

En 2012, l'Office des professions du Québec entamait les travaux de modernisation du champ d'exercice des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés. La première phase de ces travaux a permis d'élaborer, en consensus avec les partenaires, la définition moderne et actualisée de l'exercice de l'activité d'évaluation.

Il ressort de cet exercice que si la principale marque distinctive de la profession demeure l'émission d'une opinion dûment motivée et impartiale de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier, l'expertise de l'évaluateur agréé est également été reconnue en matière de conseil immobilier, gestion immobilière, négociation et vérification fiscale des valeurs dans le cadre de l'évaluation municipale et expropriation.

Les actes généralement posés par les évaluateurs agréés dans l'exercice de leur profession peuvent être divisés en deux catégories :

- 1) les actes d'évaluation immobilière; et
- 2) les actes liés directement à l'évaluation immobilière.

1) Les actes d'évaluation immobilière

On entend par l'acte d'évaluation un processus permettant d'estimer et/ou d'attester la valeur d'un bien ou de tout droit qui s'y rattache selon les méthodes et techniques reconnues en évaluation et en tenant compte des exigences de toutes lois, de consigner par écrit les conclusions de cette analyse et d'en témoigner devant les tribunaux³.

L'acte d'évaluation consiste à formuler une opinion objective, impartiale et dûment motivée sur la valeur, exprimée en terme monétaire, d'un bien ou d'un droit à une date donnée. Par définition, les intérêts personnels et les préférences ne peuvent donc pas figurer dans la démarche professionnelle de l'évaluateur agréé.

Lors de l'établissement ou de l'attestation de la valeur d'un bien, l'évaluateur agréé doit obligatoirement considérer la fin de l'évaluation. En fonction de la *fin* de l'évaluation, on peut distinguer plusieurs catégories d'actes d'évaluation.

Un exemple classique d'un acte d'évaluation **est la détermination de la valeur marchande d'un immeuble aux fins d'achat, de mise en vente, de transformation (agrandissement ou rénovation) et aux fins de financement hypothécaire de ces opérations**. Dans le cas d'une nouvelle construction, l'évaluateur agréé procède à une « évaluation sur plans et devis ».

³ Normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, Définitions (www.oeaq.qc.ca, Publications et communications)

Il peut également être requis de déterminer ou d'attester la valeur d'une fraction de copropriété à ces mêmes fins.

Dans tous ces cas, les services des évaluateurs agréés sont requis par les acheteurs ou les vendeurs (particuliers ou entreprises), les institutions prêteuses et de crédit, les intermédiaires, les tribunaux.

Actuellement, près de 45% des membres de l'Ordre sont quotidiennement impliqués dans le processus de souscription de prêts hypothécaires résidentiels et commerciaux⁴.

D'autres exemples d'actes d'évaluation :

- L'acte d'évaluation et/ou l'acte d'attestation de valeur aux fins de confection et tenue à jour du rôle foncier municipal. L'article 22 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, chapitre F-2.1) prévoit qu'une personne physique ne peut être signataire du rôle municipal à moins d'être membre de l'Ordre;

- L'acte d'évaluation et/ou l'acte d'attestation de valeur aux fins d'expropriation. Lors d'un acte d'évaluation de biens sujets à l'expropriation par un corps public, l'évaluateur agréé établit le montant de l'indemnité correspondant à la valeur d'un bien et de tout droit réel visé par l'expropriation et le préjudice au propriétaire qui résulte directement de l'expropriation;

⁴ Statistiques obtenues à l'analyse des déclarations annuelles des membres de l'Ordre 2013-2014.

- L'acte d'évaluation et/ou l'acte d'attestation de valeur aux fins d'assurance et/ou de dommages. Afin de connaître la valeur assurable d'un immeuble ou de négocier un règlement après un sinistre, un particulier ou un client corporatif recherchera l'opinion d'un évaluateur agréé. Le plus souvent, ce sont les assureurs, les propriétaires des immeubles à revenus, les investisseurs immobiliers ainsi que les syndicats de copropriété qui requièrent les services des É.A. dans de pareils cas. D'ailleurs, si le syndicat de copropriété néglige de réévaluer l'immeuble sur une base régulière et de le réassurer en fonction de sa valeur réelle, il peut, en cas de sinistre, être amené à assumer les sommes supplémentaires pour couvrir le sinistre, d'où un préjudice important devant être supporté par l'ensemble des copropriétaires ou même par les administrateurs du syndicat personnellement;
- L'acte d'évaluation et/ou l'acte d'attestation de valeur aux fins de disposition d'une succession ou du partage du patrimoine immobilier lors d'un divorce. Très souvent, les enjeux sont de taille dans ces situations et il arrive qu'un climat de crise lié à un divorce ou à un partage de succession nuise à une réflexion éclairée. C'est ainsi qu'une opinion motivée et impartiale émise par un évaluateur agréé sur la base d'une information de qualité aide les personnes concernées à prendre une décision réfléchie;
- L'évaluation et/ou l'attestation de valeur d'entreprise ou d'un intérêt dans une entreprise (l'évaluation d'actifs tangibles et intangibles). Les services des évaluateurs agréés sont requis afin d'évaluer une entreprise, surtout lorsqu'un immeuble constitue lui-même une entreprise (tel un hôtel, une résidence pour aînés, etc.) L'évaluateur agréé établit notamment la valeur d'un fonds de commerce et/ou

d'équipements mobiliers. Il analyse et interprète les registres financiers afin d'estimer la valeur d'un immeuble et atteste des valeurs d'immeubles inscrites aux états financiers. Par ailleurs, dans le cadre d'une transaction immobilière, lors d'une vérification diligente, l'expertise de l'évaluateur agréé est fréquemment mise à contribution afin de valider le prix d'acquisition d'actifs immobiliers.

2) Les actes directement liés à l'évaluation immobilière

Les changements rapides de l'économie et les nouvelles exigences de la clientèle ont fait en sorte que les membres de l'Ordre ont investi d'autres champs d'activités que celui de « l'évaluation pure ». Leur formation (un baccalauréat en administration des affaires avec spécialisation en immobilier), alliée à leurs compétences en matière immobilière, en font maintenant des experts-conseils et des gestionnaires immobiliers recherchés. Parmi les actes liés directement à l'acte d'évaluation, on distingue les suivants :

- La négociation en matière immobilière. Bien que dans le cadre de l'exercice de sa profession, l'évaluateur soit surtout appelé à agir comme négociateur lors de l'expropriation, son expertise est aussi requise par les villes dans le cadre de la gestion et de l'acquisition de leurs immeubles. L'évaluateur est amené à rechercher un accord centré sur des intérêts matériels et des enjeux quantifiables pour les interlocuteurs. Il ne s'agit pas dans ce processus d'établir la valeur d'un immeuble, mais plutôt de connaître, vérifier et analyser les différents éléments ayant servi à l'établissement de la valeur et de juger de leur pertinence;

- La gestion immobilière. Actuellement, à titre de gestionnaires immobiliers, de 15% à 20%⁵ des membres de l'Ordre mettent leurs compétences au service des organismes publics et privés, des institutions financières et des grands propriétaires immobiliers, tels la Caisse de dépôt et placement du Québec, la Société québécoise des infrastructures, Hydro-Québec, Cominar, Rio Tinto Alcan, SNC Lavalin, Rogers communications, etc.

Comme gestionnaires d'actifs immobiliers, les évaluateurs agréés assument l'ensemble des activités d'organisation, de planification, de direction et de contrôle nécessaires afin d'optimiser la performance et la croissance du patrimoine immobilier d'une entreprise ou d'une organisation. Le gestionnaire procède à l'analyse des propositions d'investissement, à l'étude de marché et à l'étude de faisabilité. Il prépare des recommandations concernant les propositions d'investissement. Il est régulièrement appelé à procéder à l'examen des rapports d'évaluation produits pour le portefeuille immobilier et il assume un rôle de conseiller quant aux impacts économiques, sociaux et fiscaux d'une transaction immobilière.

- Le conseil et la consultation dans le domaine immobilier. Les évaluateurs agréés sont inévitablement appelés à procurer des avis d'expert, des conseils et des consultations dans tous les domaines liés à l'immobilier.

⁵ Statistiques obtenues à l'analyse des déclarations annuelles des membres de l'Ordre 2013-2014.

Dans les *Normes de pratique professionnelle de l'Ordre*, l'acte de consultation de l'évaluateur agréé est ainsi défini :

« [A]cte ou processus permettant de fournir de l'information par l'analyse de diverses données immobilières et de recommander, ou, le cas échéant, conclure sur divers problèmes dans le domaine de l'immobilier. En fait, il s'agit d'études portant sur les biens immobiliers mais dont le but n'est pas d'en estimer la valeur. Ces études peuvent porter, notamment, sur les sujets suivants : utilisation des terres, usage le meilleur et le plus profitable; études de marché; études de faisabilité; analyse financière; autres études et recherches, telles que la pertinence de contester une évaluation foncière ou une offre d'indemnité. »⁶

L'étude du fonds de prévoyance d'une copropriété est un bon exemple d'un acte de consultation en immobilier. Le fonds de prévoyance est constitué des provisions permettant de faire face aux coûts associés aux travaux de réparations majeures de l'immeuble détenu en copropriété. Une telle étude, qui consiste entre autres en l'estimation des durées de vie pour les composantes de l'immeuble et du coût de leur remplacement, lorsqu'elle est menée par un professionnel expert en immobilier tel un évaluateur agréé, permet de comprendre les engagements financiers à long terme des copropriétaires, de donner une vue d'ensemble en regard de ces réparations ou remplacements, de déterminer les cotisations à verser au fonds de prévoyance et d'élaborer éventuellement un carnet d'entretien.

⁶ *Normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, Définitions (www.oeaq.qc.ca, Publications et communications).

- L'acte d'examen (révision) de rapports d'évaluation. Toujours selon les *Normes de pratique professionnelle de l'Ordre*, l'acte d'examen est un:

« [A]cte ou un processus permettant d'étudier et d'analyser de façon critique un rapport d'évaluation préparé par un autre évaluateur. L'examineur doit se prononcer à la fois sur la pertinence et l'exactitude du rapport. Ainsi, l'examineur juge si le rapport examiné est complet, si les données inscrites, les méthodes et les techniques d'évaluation sont pertinentes et si les analyses et conclusions sont appropriées et raisonnables [...] »⁷

L'examen du rapport peut être requis dans le cadre de procédures judiciaires, en gestion immobilière, dans certains cas de négociation et même en cas de financement hypothécaire. À titre d'exemple, ajoutons que les évaluateurs agréés juges administratifs à la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec, dans le cadre des litiges qu'ils sont appelés à trancher, doivent régulièrement procéder à l'examen des rapports produits par leurs confrères agissant comme témoins experts pour les parties⁸.

- La médiation et l'arbitrage en matière immobilière. Depuis 2001, l'Ordre s'est associé à l'Institut de médiation et d'arbitrage du Québec (l'IMAQ) afin de faire la promotion auprès du public des méthodes alternatives de résolution de conflits suscités par la multitude de transactions immobilières et afin d'assurer la qualité professionnelle des médiateurs en immobilier. Ainsi, les évaluateurs agréés agissent comme médiateurs accrédités par l'IMAQ.

⁷ *Ibid.*

⁸ Art. 32, 33 de la *Loi sur la justice administrative* (RLRQ, chapitre J-3)

- L'acte d'inspection et/ou l'acte d'attestation pour confirmer le parachèvement des travaux d'un chantier de construction. Dans le cadre d'un financement hypothécaire pour des nouvelles constructions, un évaluateur agréé est souvent mandaté par l'institution prêteuse pour constater le pourcentage de parachèvement des travaux (l'achèvement des diverses composantes de l'immeuble : les fondations, les murs, les fenêtres, etc.) sur le chantier de construction. C'est sur la base du rapport de l'évaluateur agréé que l'institution prêteuse verse une partie de la somme prêtée. Il faut savoir que l'évaluateur agréé établit la valeur potentielle au début de la construction pour permettre le financement.

* * *

Actuellement, 55% des membres de l'Ordre œuvrent en pratique privée, 22 % sont des employés de la fonction publique fédérale et provinciale, alors que 19% des membres exercent en tant qu'évaluateurs municipaux au sein des villes, des municipalités et des organismes supra-municipaux. Enfin, environ 6% exercent dans d'autres structures, telles les institutions financières, les compagnies d'assurance, etc.⁹ Certains évaluateurs agréés ont acquis de l'expérience dans des domaines spécifiques comme le milieu agricole ou industriel, le réseau institutionnel, les transports, etc.

⁹ Rapport annuel de l'Ordre 2014-2015, p. 26 (www.oeaq.qc.ca, *Publications et communications*).

COMMENTAIRES

SUR LE RAPPORT SUR L'APPLICATION DE LA LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

L'Ordre remercie le ministre des Finances pour avoir associé les intervenants du milieu immobilier à sa réflexion sur l'avenir du courtage immobilier et hypothécaire au Québec.

Le Rapport ministériel dresse le portrait actuel de l'industrie du courtage immobilier et hypothécaire, examine son évolution depuis la mise en place de la nouvelle loi en 2008 et il traite enfin de l'encadrement éventuel de ce secteur en soumettant plusieurs interrogations.

Nous souscrivons tout à fait à l'objectif du gouvernement énoncé dans le cadre de cette réflexion, objectif qui anime aussi notre quotidien : la protection du public. Ainsi, nous tenons à préciser que la position exposée par l'Ordre n'est pas celle d'une association qui défend les intérêts de ses membres mais bien celle d'un organisme réglementé qui analyse une situation dans la perspective de l'intérêt public et du cadre juridique existant en matière d'encadrement professionnel.

Comme il apparaît de la description des activités professionnelles des É.A., ceux-ci et les courtiers immobiliers interviennent dans des secteurs de compétence connexes.

D'entrée en jeu, il est important de noter que, lors d'une transaction

immobilière, l'évaluateur agréé est le seul intervenant impartial qui n'a pas d'intérêt à conclure une transaction. L'impartialité et l'objectivité sont au cœur même de la profession. De plus, ses devoirs déontologiques interdisent à l'évaluateur agréé de fixer ou d'accepter des honoraires dont le montant dépend des résultats des services professionnels qui seront rendus.¹⁰

À cet égard, l'Ordre a, pour sa part, soulevé à maintes reprises l'apparence de conflit d'intérêts dans le milieu du courtage.

Ce qui distingue l'évaluateur agréé de l'intermédiaire immobilier est que son client le consultera pour une opinion impartiale et motivée de la valeur des biens ou des droits immobiliers qui font l'objet d'une transaction (acquisition, disposition, fiscalité, succession, etc.) Il cherche également à obtenir des conseils professionnels qui le guideront dans sa décision.

Cette distinction n'enlève rien à l'intermédiaire de marché immobilier dont le mandat est de faire réaliser, au client ou à son vis-à-vis, la meilleure transaction possible.

L'Ordre est d'avis qu'il y a là une occasion de complémentarité à exploiter au profit de tous et surtout, de la protection du public.

Quelques interrogations soulevées dans le Rapport ministériel ainsi que les pistes de solution envisagées interpellent l'Ordre plus particulièrement.

¹⁰ Art. 9, 14, 19, 24 du *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (chapitre C-26, r. 123)

La première de ces interrogations :

« Chapitre 3 - L'avenir de l'encadrement

[...]

« Devrait-on définir le courtage et ainsi réserver aux seuls courtiers certains gestes? Si oui, lesquels? »

Le Rapport ministériel constate en effet que la *Loi sur le courtage immobilier* ne prévoit pas de définition précise de ce qu'est le courtage et que, par ailleurs, plusieurs des gestes que pose le courtier dans la réalisation de son mandat, sont également offerts par des personnes et/ou entreprises qui ne sont pas les courtiers. On se penche sur l'évolution du courtage depuis 2008 en constatant que :

« Les nouveaux besoins en matière de services immobiliers ont également favorisé le développement d'entreprises d'assistance aux propriétaires vendeurs. La vente directe par le propriétaire a toujours fait concurrence à la vente par courtier. Cependant, les entreprises d'assistance ont certainement favorisé cette concurrence en facilitant la tâche du propriétaire vendeur. »¹¹

(Nos soulignements)

Dans un premier temps, il nous apparaît que le portrait qui est dressé de l'industrie du courtage tient davantage d'un constat quant à l'évolution du marché que d'une démonstration documentée des risques potentiels ou avérés en regard de la protection du public. On comprend à la lecture du Rapport ministériel que cette évolution met davantage en péril le marché des courtiers que leur clientèle. Dans cet esprit, la démonstration de la nécessité de préciser la nature de ce qui doit être réglementé ou encore de réglementer davantage...reste à faire.

¹¹ Page 10, « *L'évolution du courtage depuis 2008* ».

L'Ordre souhaite également attirer l'attention des décideurs politiques sur le fait que toute redéfinition des activités de courtage – si tant est que sa nécessité soit démontrée – devrait se faire dans le respect des champs de compétence des autres professionnels de l'immobilier, tels les évaluateurs agréés.

Ainsi, il faut se rappeler que toute activité professionnelle susceptible de faire l'objet d'une réserve aux seuls membres d'une communauté professionnelle donnée, doit, selon les principes établis par le législateur québécois, comporter un haut risque de préjudice pour le public :

« 26. Le droit exclusif d'exercer une profession ne peut être conféré aux membres d'un ordre que par une loi; un tel droit ne doit être conféré que dans les cas où la nature des actes posés par ces personnes et la latitude dont elles disposent en raison de la nature de leur milieu de travail habituel sont telles qu'en vue de la protection du public, ces actes ne peuvent être posés par des personnes ne possédant pas la formation et la qualification requises pour être membres de cet ordre. »¹²

Il y a lieu de citer à cet égard les récents propos de M^e Jean Paul Dutrisac, président de l'Office des professions:

« [...] Entendons-nous bien, la réserve d'activités à des professionnels n'est pas une décision anodine pour le gouvernement. [...]

Il s'agit (donc) d'une restriction considérable qui demande un examen d'opportunité très attentif. La loi fixe déjà le principal critère, celui d'un risque réel de préjudice grave qui existerait si l'activité ou l'acte n'est pas accompli par une personne, dont la compétence et l'intégrité sont vérifiées et réglementées.

¹² Art. 26 du Code des professions

Certes, il faut réserver les activités qui sont nécessaires à la protection du public, mais il faut aussi se limiter à ce qu'une activité réservée ou un acte réservé se limite à ce qui est nécessaire, et suffisant, pour protéger le public. On le voit, il ne s'agit pas d'un outil pour gérer le champ d'exercice usuel d'une profession. »¹³

(Nos soulignements)

Or, le Rapport ministériel ne fait aucune allusion aux cas avérés de préjudices subis par le public du fait de ne pas avoir fait appel aux services d'un courtier immobilier ou hypothécaire...pas plus qu'il n'est démontré que le fardeau d'une vente repose sur le *seul* courtier et que ce dernier garantit un prix juste pour la propriété.

En tout respect, l'approche préconisée dans le Rapport ministériel laisse perplexe. L'Ordre y voit une certaine confusion entre une réflexion sur le repositionnement stratégique d'une organisation (telle l'OACIQ) rendue nécessaire en fonction de l'évolution des pratiques du marché et une orientation politique réellement opportune en regard de la *protection du public*.

La deuxième interrogation qui interpelle l'Ordre :

« Est-ce que l'activité consistant à fournir des conseils immobiliers devrait être réservée à certaines personnes, entre autres aux courtiers immobiliers? Est-ce que cette activité devrait être encadrée par la Loi sur le courtage immobilier ou par une autre loi, quelle que soit la personne qui l'exerce? »

¹³ Allocution d'ouverture au congrès de l'Ordre, le 2 octobre 2015.

Ce ne serait une surprise pour personne que d'affirmer que le *conseil immobilier* constitue depuis toujours une activité à part entière partagée par plusieurs groupes de professionnels. Dans ce sens, l'Ordre a été surpris de voir une suggestion de réglementer davantage l'activité de conseil, alors que les interventions des professionnels appelés à émettre les conseils dans le domaine immobilier sont déjà adéquatement encadrées par le *Code des professions* et par les lois constitutives, le cas échéant. Pensons aux avocats, notaires, comptables professionnels agréés, évaluateurs agréés, arpenteurs-géomètres, architectes, ingénieurs, urbanistes, administrateurs agréés.

Par ailleurs, avant de réserver une activité, il faudra d'abord identifier le plus précisément possible en quoi elle consiste. Or, la notion du conseil immobilier est si large en soi, que la définir adéquatement pour l'ensemble des professionnels concernés et ce, en respectant le champ d'intervention des uns et des autres, ne serait pas une tâche facile.

Le mot « conseil » est défini en ces termes dans le dictionnaire de la langue française « *Petit Larousse* » :

« **conseil**. *n.m.* 1. *Avis sur ce qu'il convient de faire; recommandation.* »

Le conseil en lien avec la valeur de l'immeuble est reconnu comme une compétence particulière propre aux membres de l'Ordre. Par ailleurs, l'acte de consultation dans le domaine immobilier est déjà expressément défini dans le *Normes de pratique professionnelle de l'Ordre*.

Ensuite, et tel qu'il a été déjà mentionné plus haut, il faudrait faire une démonstration étoffée du préjudice sérieux subi par le public du fait que l'activité de conseil immobilier n'est pas actuellement « *réservée à certaines personnes, entre autres aux courtiers immobiliers* ».

La question de la réserve d'une activité professionnelle n'en n'est pas une d'*opportunité*, mais de *nécessité*. Avec respect, il ne semble pas que la proposition de réserve soit soumise dans un contexte de *nécessité*.

Au surplus, plusieurs professionnels déjà encadrés apportent leur concours à la prestation des services offerts dans les entreprises d'assistance aux propriétaires. On peut déjà prévoir les débats animés que provoquera une telle suggestion dans le milieu des ordres concernés, notamment parce qu'inévitablement, il y aura un chevauchement entre les domaines de compétences de plusieurs.

Or, selon l'Office des professions, les caractéristiques essentielles du domaine d'action couvert par une profession doivent être exposées « *de manière claire, précise, globale et concise et qui permettent d'en saisir la nature et les caractéristiques.* »¹⁴

* * *

En conclusion, si l'objectif de protection du public est louable et les questions soulevées légitimes, l'orientation consistant à élargir le champ de compétences des courtiers et à réglementer davantage en cette matière ne nous apparaît pas évidente et en conséquence, inopportune.

¹⁴ Avis de l'Office des professions: « *Le système professionnel québécois de l'an 2000 - l'adaptation des domaines d'exercice et du système à la réalité du XXIe siècle* », juin 1997 – avis au ministre responsable de l'application des lois professionnelles

L'Ordre tient à assurer le ministre des Finances de sa collaboration et manifeste fermement sa volonté d'être officiellement consulté sur tout projet législatif concernant l'encadrement du courtage immobilier et hypothécaire au Québec.

L'Ordre espère que la suite des travaux sur la révision de la *Loi sur le courtage immobilier* lui permettra de documenter, de développer et, s'il y a lieu, de préciser sa position, ainsi que de commenter les propositions des autres personnes et organismes intéressés, le cas échéant.

* * *

ANNEXE 1

Liste des règlements adoptés par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

- *Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, chapitre C-26, r. 123;*
- *Règlement sur la formation continue obligatoire des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, chapitre C-26, r. 127;*
- *Règlement sur la souscription obligatoire au Fonds d'assurance de la responsabilité professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, chapitre C-26, r. 131;*
- *Règlement sur les conditions et modalités de délivrance des permis de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, chapitre C-26, r. 126;*
- *Règlement sur le comité d'inspection professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, chapitre C-26, r. 124;*
- *Règlement sur les stages de perfectionnement de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, chapitre C-26, r. 132;*
- *Règlement sur la tenue des dossiers et des cabinets de consultation et sur la cessation d'exercice des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, chapitre C-26, r. 133;*
- *Règlement sur les normes d'équivalence de diplôme et de formation aux fins de la délivrance d'un permis de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, chapitre C-26, r. 129;*
- *Règlement sur la procédure de conciliation et d'arbitrage des comptes des évaluateurs agréés, chapitre C-26, r. 130;*
- *Règlement sur l'exercice de la profession d'évaluateur agréé en société, chapitre C-26, r. 126.2;*
- *Règlement sur le comité de la formation des évaluateurs agréés, chapitre C-26, r. 125;*

- *Règlement sur les modalités d'élection au Conseil d'administration de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, chapitre C-26, r. 128;
- *Règlement sur le nombre d'administrateurs au Conseil d'administration, les assemblées générales et le lieu du siège de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*, chapitre C-26, r. 128.1;
- *Règlement sur la délivrance d'un permis de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec pour donner effet à l'arrangement conclu par l'Ordre en vertu de l'Entente entre le Québec et la France en matière de reconnaissance mutuelle des qualifications professionnelles*, chapitre C-26, r. 126.1;
- *Règlement divisant le territoire du Québec en régions aux fins des élections au Conseil d'administration de l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec*, chapitre C-26, r. 134.