

Montréal, le 17 janvier 2018



Par courriel :

ministre@finances.gouv.qc.ca

Monsieur Carlos Leitão, Ministre
Ministère des Finances
12, rue Saint-Louis, 1^{er} étage
Québec (Québec) G1R 5L3

Objet : Projet de loi n° 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* »

Monsieur le Ministre,

Par la présente, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (l'« **Ordre** ») souhaite vous exprimer ses préoccupations et observations concernant le projet de loi n° 141 ci-dessus identifié (« **projet de loi** »).

La mission de l'Ordre est d'assurer la protection du public en encadrant la pratique professionnelle de ses membres. C'est à ce titre que l'Ordre intervient publiquement sur divers sujets touchant le secteur immobilier québécois.

Malheureusement, malgré plusieurs demandes dans ce sens dès 2015¹, l'Ordre n'a pas été invité à s'exprimer devant la Commission des finances publiques lors des consultations particulières le 7 décembre 2017 et les 17 et 18 janvier 2018. Or, le projet de loi a un impact direct sur l'encadrement de la profession d'évaluateur agréé.

Nous regrettons ainsi de ne pas être en mesure de répondre de vive voix à des questions ni de contrebalancer éventuellement l'argumentation des organismes d'intérêt strictement privé.

Le projet de loi interpelle l'Ordre vivement à deux niveaux :

- **la révision de la *Loi sur le courtage immobilier*;**
- **le statut des fonds d'assurance des ordres professionnels et des organismes d'autoréglementation.**

¹ Mémoire de l'Ordre transmis dans le cadre de la consultation publique suite au dépôt du Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier – Octobre 2015;
Lettres de l'Ordre transmises au ministre des Finances le 5 août 2016, le 15 novembre et le 14 décembre 2017.

Nous exposerons ci-dessous brièvement notre analyse à titre d'ordre professionnel concerné par les mesures de protection du public et à titre de professionnels de l'immobilier reconnus.

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

L'Ordre regroupe près de 1050 membres partout au Québec. Outre la pratique en cabinet privé, les évaluateurs agréés (É.A.) œuvrent activement dans tous les secteurs de l'immobilier à titre de gestionnaires d'actifs, au sein des municipalités comme évaluateurs municipaux, à titre d'experts, d'arbitres, etc.

Ce qui distingue l'évaluateur agréé est qu'on 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, partage du patrimoine familial, dissolution de société, etc.). Aussi, l'évaluateur agréé établit la valeur aux fins d'assurance d'un immeuble, négocie et établit le montant des indemnités lors d'une expropriation, vérifie l'exactitude de l'évaluation municipale, etc.

Grâce à son expertise, l'évaluateur aide à ses clients particuliers et corporatifs à prendre une décision éclairée lorsqu'ils veulent acquérir, vendre, transformer, construire une propriété immobilière; négocier un financement hypothécaire; évaluer les actifs immobiliers d'une entreprise ou d'un portefeuille; négocier un bail commercial.

I – Révision de la Loi sur le courtage immobilier (RLRQ, ch. C-73.2)

A) Retrait de l'exception concernant les évaluateurs agréés – article 361 du projet de loi (nouvel article 3 LCI)

Nous constatons avec étonnement que l'exception concernant les évaluateurs agréés qui existe dans la *Loi sur le courtage immobilier* (« LCI ») actuelle a disparu du projet de loi qui, à son article 361 (nouvel article 3 de la LCI amendée) énumère les personnes qui ne sont pas tenues d'être titulaire d'un permis lorsqu'elles sont partie en tant qu'intermédiaires à un contrat de courtage immobilier.

Dans la LCI actuelle, on retrouve cette exception à l'article 2, paragraphe 5° :

« 2. Les personnes suivantes ne sont pas soumises à la présente loi, lorsque, dans l'exercice de leurs fonctions, elles se livrent à une opération de courtage visée à l'article 1, à moins qu'elles ne prennent un titre dont la présente loi réserve l'utilisation: [...]

5° les évaluateurs agréés qui exercent une fonction mentionnée au paragraphe j de l'article 37 du Code des professions (chapitre C-26). »

Nous nous expliquons mal le retrait de l'exception concernant les évaluateurs agréés, alors que nos deux professions interviennent dans le même domaine de l'immobilier. Or, ce n'est pas pourtant le cas pour d'autres professionnels pour qui l'exception est maintenue : les avocats, les comptables professionnels agréés, les administrateurs agréés et les ingénieurs forestiers.

Nos membres ne détiennent pas, pour la majorité d'entre eux, le permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier (l'« **OACIQ** »). Toutefois, ils ont régulièrement à poser des actes professionnels inhérents à la pratique de l'évaluation et qui s'apparentent à une activité réservée aux titulaires de permis de l'OACIQ dans le cadre d'un contrat de courtage.

En 2012, suite aux représentations de l'Ordre, l'Office des professions du Québec enclenchait le processus de révision législative du champ d'exercice de la profession d'évaluateur agréé contenu au paragraphe j) de l'article 37 du *Code des professions* reconnaissant ainsi que la description actuelle qui n'a pas été modifiée depuis 1973 était devenue **obsolète**. Durant les dernières décennies, les évaluateurs agréés ont vu leur champ de pratique se diversifier de façon très significative.

Bien que l'évaluateur agréé reste d'abord un expert en évaluation des biens et des droits immobiliers, d'autres créneaux axés sur **la gestion et le conseil, la consultation et la négociation en matière immobilière** se sont beaucoup développés au sein de la profession. Au cours des travaux menés avec l'Office des professions, il a été reconnu la nécessité de dresser le portrait moderne de la profession d'évaluateur agréé en y incluant ces nouveaux segments. Le projet d'une nouvelle définition de la profession a été élaboré et validé par l'Office des professions.

Aussi, en 2010, l'Ordre a procédé, en avril 2010, au lancement du « *Profil de compétences des gestionnaires immobiliers de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* ». ²

À titre de gestionnaires immobiliers, les évaluateurs agréés mettent leurs compétences au service des organismes publics et privés, des institutions financières et des grands groupes immobiliers, tels la Caisse de dépôt et placement du Québec, CDPQ Infra, la Société québécoise des infrastructures, Hydro Québec, Départements de gestion immobilière des grandes villes, Investissement Québec, Infrastructure Canada, Ivanhoe Cambridge, Otéra Capital, Société d'habitation du Québec, etc. À ces références institutionnelles, on peut ajouter également des entreprises privées telles Cominar, Rio Tinto Alcan, Desjardins Gestion d'actifs, etc.

Leurs connaissances du domaine immobilier alliées à leurs compétences en matière d'évaluation, en font des gestionnaires d'actifs et de portefeuilles immobiliers recherchés, afin de déterminer des stratégies de placements et d'évaluer les risques associés au financement.

² Document disponible sur le site de l'Ordre : www.oeaq.qc.ca

A titre d'exemple, un évaluateur agréé, dans l'exercice de ses fonctions qui lui sont dévolues depuis toujours, est appelé à agir comme intermédiaire notamment dans les situations suivantes :

- acquisition d'un immeuble gré à gré à titre de mandataire et/ou employé d'un corps public ou municipal;
- recherches de sites et conseil immobilier pour des entreprises, industries ou corps publics ou municipaux et négociation des conditions d'implantation;
- montage et mise en place d'un plan de restructuration financière, impliquant la négociation de prêts ou encore la réouverture de baux, la mise en place de solutions alternatives, etc.;
- négociation de baux pour des clients institutionnels ou privés;
- gestion de portefeuille;
- arbitre ou expert dans des cas de médiation ou d'arbitrage en matière immobilière;
- défense de la rentabilité d'un projet devant un prêteur.

Ainsi, au sens strict de l'application de la nouvelle loi, un évaluateur agréé agirait illégalement dans ces situations s'il ne détenait pas de permis de l'OACIQ. Or, actuellement, seulement 36 membres de l'Ordre sont titulaires d'un permis de l'OACIQ.

Nous soumettons à votre attention qu'il y a là **un recul préjudiciable aux évaluateurs agréés** qui détiennent la formation, les compétences et les habiletés nécessaires de gestionnaires immobiliers, de négociateurs et conseillers en matière immobilière, qui exercent aujourd'hui à ce titre et qui bénéficient de l'encadrement de l'Ordre.

Nous demandons qu'un amendement permettant de réintégrer l'exception accordée actuellement aux évaluateurs agréés (art. 2 par. 5^o de la LCI) soit inclus dans le projet de loi. L'article 361 (nouvel article 3 de la LCI) se lirait ainsi :

« 3. Une personne visée à l'un des paragraphes ci-dessous n'est pas tenue d'être titulaire d'un permis, lorsqu'elle est partie en tant qu'intermédiaire à un contrat de courtage immobilier visé à ce paragraphe, à moins qu'elle ne prenne un titre dont la présente loi réserve l'utilisation :

1° un avocat, un notaire, un liquidateur, un séquestre, un syndic ou un fiduciaire, pourvu que le contrat soit conclu dans l'exercice de ses fonctions;

2° un ingénieur forestier, pourvu que le contrat soit relatif à une propriété forestière;

3° un membre en règle de l'Ordre professionnel des comptables professionnels agréés du Québec, pourvu que le contrat soit relatif à l'achat ou à la vente d'une entreprise, à la promesse d'achat ou de vente d'une entreprise ainsi qu'à l'achat ou à la vente d'une telle promesse;

4° un administrateur agréé, pourvu que le contrat soit conclu accessoirement à l'exercice de ses fonctions de gestion d'immeuble et qu'il ne soit pas visé à l'article 23;

5° les évaluateurs agréés qui exercent une fonction mentionnée au paragraphe j de l'article 37 du Code des professions (chapitre C-26).

6° une société de fiducie autorisée en vertu de la Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (indiquer ici l'année et le numéro de chapitre de cette loi) pourvu que le contrat soit relatif à un immeuble qu'elle possède ou administre pour autrui;

7° le conjoint, l'enfant, le père, la mère, le frère ou la sœur du propriétaire d'un immeuble pourvu que le contrat soit conclu avec ce dernier et soit relatif à cet immeuble;

8° l'actionnaire unique d'une personne morale lorsque le contrat est conclu avec cette dernière. »

B) Absence de définition claire des activités réservées exclusivement aux titulaires de permis de l'OACIQ (articles 361, 364 du projet de loi)

Le projet de loi introduit les nouvelles dispositions suivantes dans la LCI (art. 361, 364):

« 1. Pour l'application de la présente loi, est un contrat de courtage immobilier :

1° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant la vente ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui pourraient s'y intéresser et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un acheteur, d'un promettant-acheteur ou d'un promettant-locataire;

2° le contrat par lequel une partie, le client, en vue de conclure une entente visant l'achat ou la location d'un immeuble, charge l'autre partie d'être son intermédiaire pour agir auprès des personnes qui offrent un immeuble en vente ou en location et, éventuellement, faire s'accorder les volontés du client et celles d'un vendeur, d'un promettant-vendeur ou d'un promettant-locateur.

N'est pas un contrat de courtage immobilier visé par la présente loi celui par lequel l'intermédiaire s'oblige sans rétribution.

1.1 Pour l'application de l'article 1 :

1° est assimilé à un immeuble :

- a) la promesse de vente d'un immeuble;
- b) une entreprise, lorsque ses biens, selon leur valeur marchande, sont principalement des biens immeubles;
- c) une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente;

2° l'échange est assimilé à la vente.

2. Nul, hormis les personnes visées à l'article 3, ne peut être l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant la vente ou l'achat d'un immeuble **sans être titulaire soit d'un permis de courtier ou d'agence délivré conformément à la présente loi soit d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, institué en vertu de l'article 31, sauf lorsque l'immeuble est une maison mobile placée sur un châssis, qu'elle ait ou non une fondation permanente.**

En conséquence, l'intermédiaire partie à un contrat de courtage immobilier visant une telle maison mobile ou la location de tout immeuble n'est pas tenu d'être titulaire d'un permis de courtier ou d'agence. Un tel permis peut néanmoins lui être octroyé s'il en fait la demande, comme s'il était nécessaire.

Sous réserve de la section IV du chapitre II, quiconque contrevient aux dispositions du premier alinéa ne peut réclamer ni recevoir de rétribution pour l'exécution de ses obligations d'intermédiaire.

[...]

3.1. Une opération de courtage s'entend des faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent au titulaire d'un permis délivré en vertu de la présente loi ou d'une autorisation spéciale de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec partie à un contrat de courtage immobilier en tant qu'intermédiaire, même lorsqu'il s'agit d'un contrat de courtage immobilier pour lequel l'intermédiaire n'est pas tenu d'être titulaire d'un tel permis ou d'une telle autorisation. »

(Nos soulignements)

À la différence de la LCI actuelle qui décrit le champ d'exercice des courtiers en référant à une « *opération de courtage* » relative à l'achat, la vente, la location, l'échange de l'immeuble etc., le projet de loi propose de référer plutôt à un « *contrat de courtage* ». Ainsi, être partie au contrat de courtage en tant qu'intermédiaire sera une activité exclusive aux titulaires de permis de l'OACIQ.

Force est de constater que la description précise et la définition claire des gestes professionnels réservés aux titulaires de permis de l'OACIQ sont absentes du projet de loi.

Le nouveau libellé ne définit aucunement ce que doit comprendre concrètement le geste professionnel consistant à « *faire s'accorder les volontés* » ou « *être son intermédiaire* » dans le cadre d'un contrat de courtage.

Le projet de loi n'apporte pas non plus une définition claire de l' « *opération de courtage* ». Selon le nouvel article 3.1, l'opération de courtage « *s'entend des faits et gestes posés dans l'exécution des obligations qui incombent au titulaire d'un permis* » de l'OACIQ dans le cadre d'un contrat de courtage. Il est légitime de se questionner pour savoir quels sont précisément ces *faits et gestes*? Quelles sont les *obligations* qui incombent au titulaire de permis de l'OACIQ? Quelle est l'instance qui va les déterminer?

À cet égard, ironiquement, nous devons reprendre les propos de l'OACIQ lorsque l'Ordre l'avait consulté lors des travaux de modernisation du champ d'exercice de la profession d'évaluateur agréé en 2012 : toute révision de la description d'une profession doit se faire *dans le respect des compétences des uns et des autres* et elle ne devrait pas avoir une *portée excessive* et prêter à des interprétations.

Ainsi, toute redéfinition des activités exclusivement réservées aux titulaires de l'OACIQ doit se faire dans le respect des champs de compétence des autres professionnels de l'immobilier, tels les évaluateurs agréés.

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 public³.

Puisque les courtiers et les évaluateurs agréés interviennent dans le même domaine - l'immobilier - et que les chevauchements, souvent problématiques, existent déjà à d'autres niveaux entre nos deux professions, nous sommes justifiés de vous faire part de notre sérieuse préoccupation quant à l'application et l'interprétation futures qu'on pourra donner aux articles 1 et 3.1 tel que proposés dans le projet de loi à l'article 361.

Au-delà des bonnes intentions des uns et des autres qu'on ne remet pas en question, quelles garanties le législateur peut-il donner quant à l'interprétation de ces libellés imprécis?...

En tout respect, nous entrevoyons les conséquences néfastes pour les professionnels de l'immobilier, tels les évaluateurs agréés, qui pourraient résulter des interprétations zélées et des utilisations inappropriées de définitions aussi larges et floues.

Il est important de noter que l'Office des professions du Québec préconise une description de la profession claire et concise permettant au public d'exercer des choix éclairés, particulièrement dans le cas des professions qui œuvrent dans des domaines connexes.

Dans l'Avis distribué par l'Office des professions du Québec aux ordres professionnels en 2014⁴, celui-ci établissait les caractéristiques essentielles requises pour identifier les activités qui devraient faire l'objet d'une réserve :

- «[...]
- les activités sont reliées à l'essence même de la profession ;
 - les activités font partie de la pratique professionnelle courante des membres de l'ordre ;
 - **les activités sont décrites d'une façon claire et précise**, sans être limitative ;
 - la description des activités est intelligible pour le public. (...) »

(Nos soulignements)

³ Art. 26 du *Code des professions*, RLRQ, ch. C-26

⁴ « *Quelques considérations utiles en vue de la révision des champs d'exercice du domaine de l'administration et des affaires* » – OPQ, mise à jour 2014-01-29

En conséquence, l'Ordre demande que soit ajoutée dans le projet de loi une description précise et limitative des gestes faisant partie des activités professionnelles réservées aux titulaires de permis de l'OACIQ et compris dans les expressions :

- « faire s'accorder les volontés » ;
- « être l'intermédiaire »;
- « opération de courtage ».

Nous demandons qu'une telle définition tienne compte du champ de compétence des évaluateurs agréés.

C) Offre de services d'évaluation immobilière par les courtiers

Nous constatons avec regret que, malgré nos représentations à ce sujet, le projet de loi n'encadre pas la pratique douteuse et largement répandue qui veut que les titulaires de permis de l'OACIQ annoncent à grand renfort de publicité qu'ils établissent une « valeur marchande » gratuite et ce, dans le but d'obtenir un contrat de courtage en fonction de l'établissement d'un prix de vente réalisé sans une analyse objective et impartiale.

Il s'agit là de faits réitérés par l'Ordre à chaque réflexion gouvernementale sur le courtage immobilier et donc, bien connus de l'OACIQ.

Nous reconnaissons que l'établissement de prix de liste est de la compétence d'un courtier. Or, l'évaluation de la valeur marchande fait partie de la compétence professionnelle de l'évaluateur, comme son titre l'indique bien.

On conviendra que dans sa démarche, le courtier est susceptible d'identifier *une fourchette de prix* permettant au propriétaire de déterminer *le prix de liste* qu'il souhaite voir inscrire ou à l'acheteur le prix le plus acceptable qu'il est prêt à payer.

L'Ordre affirme que l'acte professionnel d'évaluation de la valeur marchande suppose un processus de recherche et d'analyse qui va bien au-delà de la suggestion d'un prix de liste ou d'une fourchette de prix.

L'évaluateur professionnel se distingue par l'objectivité des méthodes qu'il utilise pour mesurer la valeur ainsi que par son obligation et sa capacité de démontrer que sa conclusion est juste en fonction des principes fondamentaux de la valeur.

Ainsi, l'évaluation de la valeur marchande implique notamment une analyse économique et financière et des notions telles : le coût, la dépréciation, la désuétude, la comparaison fondée, l'analyse des revenus, des ajustements, etc.

L'acte d'évaluation commande également une formation et un encadrement que n'ont pas forcément les courtiers immobiliers.

Si l'on reproche aux courtiers un conflit d'intérêt (ou une apparence de conflit qui est un comportement tout aussi proscrit en droit professionnel), c'est en raison justement de leur mode de rémunération qui, doit-on comprendre, dépendrait alors de la « valeur marchande » établie par le courtier pour l'immeuble sujet à la transaction. La valeur marchande n'est pas un prix de liste. Et si tel était le cas, comment expliquer les écarts entre un prix listé et un prix de vente?

L'Ordre demande que le projet de loi précise l'interdiction d'utiliser l'expression « valeur marchande » par les titulaires de permis de l'OACIQ dans le cadre de la sollicitation et de la distribution de services de courtage immobilier.

II – Fonds d'assurance de la responsabilité professionnelle des ordres professionnels et des organismes d'autoréglementation

(Partie II – chapitre I (Assureurs) – section I (Édiction de la Loi sur les assureurs, chapitre XVI Organismes d'autoréglementation) et section II (Ordre professionnels))

L'Ordre salue le courage du gouvernement d'apporter les modifications législatives nécessaires au statut des fonds d'assurance de la responsabilité professionnelle.

Les fonds d'assurance d'ordres professionnels ne sont pas des assureurs comme les autres. À cet égard, le législateur impose dans le projet de loi des mesures propres à assurer la réalisation du mandat de l'assureur, en tout respect pour la mission plus globale dévolue aux ordres professionnels, soit la protection du public.

Nous souscrivons entièrement au principe de l'assujettissement des ordres professionnels à la « *Loi sur les assureurs* » pour encadrer juridiquement leurs actions en vue de préserver des actifs suffisants permettant d'indemniser les victimes des fautes professionnelles et le rôle de surveillance de l'Autorité des marchés financiers à cet égard.

Nous sommes d'avis que le projet de loi propose des amendements aptes à solutionner les principales problématiques vécues, à savoir :

- Le permis d'assureur est émis à l'ordre professionnel, ce qui signifie que ce dernier est imputable devant les instances telles l'Autorité des marchés financiers. Toutefois, dans la situation actuelle, un ordre professionnel ne dispose pas de leviers nécessaires pour assurer un contrôle sur la gestion de son fonds d'assurance;

- Une culture de « muraille de Chine » établie au sein des fonds d'assurance qui empêche actuellement l'échange d'information. Or, notre expérience en tant que le seul ordre à titre réservé possédant un fonds d'assurance ne nous a pas convaincus de la plus-value du secret de l'information en contrepartie du préjudice possible pour le public. Il existe un amalgame entre les ordres et leurs fonds d'assurance aux yeux du public et le public est en droit de s'attendre à des services « intégrés » de la part d'un ordre professionnel.

En contrepartie, le projet permet d'assurer en toute indépendance le respect des fonctions fondamentales d'un assureur, soit la gestion des avoirs (distincts de ceux de l'ordre professionnel) et le règlement des sinistres.

En terminant, nous vous remercions de l'attention que vous aurez portée à nos arguments concernant **la réforme du courtage immobilier et son impact sur l'encadrement de la profession d'évaluateur agréé.**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Ministre, à l'expression de notre plus haute considération.

Le président,



Richard Lahaye, É.A.

Copie conforme aux membres de la Commission des finances publiques:

- **M. Raymond Bernier**, président de la Commission, Parti libéral du Québec, Raymond.Bernier.MONT@assnat.qc.ca
- **M. Nicolas Marceau**, porte-parole de l'opposition officielle en matière de finances, vice-président de la Commission, Parti Québécois Nicolas.Marceau.ROUS@assnat.qc.ca
- **M. André Spénard**, vice-président de la Commission, Coalition Avenir Québec, aspenard-beno@assnat.qc.ca
- **M. Ghislain Bolduc**, Parti libéral du Québec, gbolduc-mega@assnat.qc.ca
- **Mme Rita Lc De Santis**, Parti libéral du Québec, rdesantis-bosa@assnat.qc.ca
- **M. Jean-Denis Girard**, Parti libéral du Québec, Jean-Denis.Girard.TRRI@assnat.qc.ca
- **M. Patrick Huot**, Parti libéral du Québec, Patrick.Huot.VANI@assnat.qc.ca
- **M. Michel Matte**, Parti libéral du Québec Michel.Matte.PORT@assnat.qc.ca
- **M. Saul Polo**, Parti libéral du Québec, Saul.Polo.LDR@assnat.qc.c
- **Mme Mireille Jean**, Parti Québécois, Mireille.Jean.CHIC@assnat.qc.ca
- **Mme Nicole Léger**, Parti Québécois, Nicole.Leger.PAT@assnat.qc.ca
- **M. Alain Therrien**, Parti Québécois, atherrien-sagu@assnat.qc.ca
- **M. François Bonnardel**, porte-parole du deuxième groupe d'opposition en matière de finances, Coalition Avenir Québec fbonnardel-gran@assnat.qc.ca