

# **Mémoire**

Projet de loi n° 88

Loi sur la sécurité privée

Présenté à la Commission des institutions  
par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Janvier 2005

## Introduction

L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ci-après l'ACAIQ) est l'organisme chargé de veiller à l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c C-73.1), entrée en vigueur le 15 janvier 1994. Constituée en 1991, l'ACAIQ relève du Registraire des entreprises. L'ACAIQ regroupe près de 14 000 courtiers et agents immobiliers et est administrée par un conseil d'administration formé de onze membres. Toute personne qui entend se livrer à des activités de courtage immobilier au Québec doit être membre de l'ACAIQ.

## L'ACAIQ, un organisme de protection du public

Le courtage immobilier au Québec fonctionne selon un système calqué sur celui des ordres professionnels. La *Loi sur le courtage immobilier* est en effet largement inspirée des lois professionnelles.

L'ACAIQ, tout comme les ordres, a pour principale mission d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses membres en veillant, notamment à ce que leurs activités soient poursuivies conformément à la loi et aux règlements<sup>1</sup>. Au même titre que les ordres professionnels, l'ACAIQ exerce certains pouvoirs réglementaires, notamment celui de déterminer les règles déontologiques applicables à ses membres<sup>2</sup>.

Les similarités entre l'ACAIQ et les ordres professionnels existent également au niveau de leurs structures. Tout comme les ordres, l'ACAIQ dispose d'un comité d'inspection professionnelle, d'un bureau du syndic notamment composé d'un syndic et d'un ou plusieurs syndics adjoints et d'un comité de discipline.

En vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, le comité d'inspection professionnelle a pour mission de surveiller, à l'exclusion de la compétence professionnelle, l'exercice des activités des membres de l'ACAIQ, notamment en procédant à la vérification de leurs dossiers, comptes, livres et registres<sup>3</sup>. Pour ce faire, il est prévu que le comité d'inspection professionnelle peut s'adjoindre le personnel nécessaire<sup>4</sup>. Selon la *Loi sur le courtage immobilier*, une personne qui effectue une inspection peut 1) avoir accès à toute heure raisonnable à l'établissement du membre qui fait l'objet de l'inspection, 2) examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres documents se rapportant aux activités de ce membre et 3) exiger tout renseignement ou document relatif à l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* et des règlements pris pour son application<sup>5</sup>. Toute personne qui a la garde, la possession ou le contrôle de ces documents doit alors en donner communication à la personne qui effectue une inspection et lui en faciliter l'examen<sup>6</sup>.

Pour leur part, le syndic et les syndics adjoints font enquête lorsqu'ils ont des motifs de croire qu'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* ou aux règlements pris en application de celle-ci a été commise par un membre de l'ACAIQ<sup>7</sup>. Aux fins de leurs enquêtes, ils bénéficient des mêmes pouvoirs que les personnes qui effectuent des

---

<sup>1</sup> Article 66 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

<sup>2</sup> Article 75 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

<sup>3</sup> Article 108 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

<sup>4</sup> Article 113 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

<sup>5</sup> Article 115 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

<sup>6</sup> *Id.*

<sup>7</sup> Article 120 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

inspections<sup>8</sup>. De plus, ils sont investis des pouvoirs et de l'immunité accordés aux commissaires nommés en vertu de la *Loi sur les commission d'enquête* (L.R.Q., c. C-37)<sup>9</sup>. Enfin, la loi prévoit que le syndic peut s'adjoindre le personnel nécessaire à l'exercice de ses fonctions<sup>10</sup>.

Si le syndic ou un syndic adjoint considère que les informations recueillies lors d'une enquête le justifient, il porte plainte devant le comité de discipline<sup>11</sup>. Le comité de discipline, lorsqu'il déclare un membre coupable de l'infraction qui lui est reprochée, lui impose la sanction qu'il considère justifiée selon les circonstances. Les membres du comité de discipline de l'ACAIQ sont investis des pouvoirs et de l'immunité des commissaires enquêteurs<sup>12</sup>. L'introduction et l'instruction d'une plainte devant le comité de discipline de l'ACAIQ, les décisions et les sanctions de même que l'appel d'une décision sont régis par le *Code des professions* (L.R.Q. c. C-26)<sup>13</sup>.

Enfin, la *Loi sur le courtage immobilier* prévoit que nul ne peut exercer l'activité de courtier ou d'agent immobilier ou en prendre le titre à moins d'être titulaire d'un certificat d'exercice délivré par l'ACAIQ<sup>14</sup>. À l'instar des ordres professionnels, l'ACAIQ a le pouvoir d'intenter une poursuite pénale contre toute personne qui effectue du courtage immobilier sans être titulaire d'un certificat<sup>15</sup>. Dans ce contexte, l'ACAIQ procède à des enquêtes visant à déterminer si de telles infractions à la *Loi sur le courtage immobilier* ont été commises.

---

<sup>8</sup> Article 127 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

<sup>9</sup> *Id.*

<sup>10</sup> Article 125 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

<sup>11</sup> Article 120 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

<sup>12</sup> Article 141 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

<sup>13</sup> Articles 135 et 136 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

<sup>14</sup> Article 156 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

<sup>15</sup> Article 160.1 de la *Loi sur le courtage immobilier*.

## Exclusion du personnel de l'ACAIQ du champ d'application de la Loi sur la sécurité privée

Le projet de loi n° 88 a une portée qui apparaît très large en matière de cueillette de renseignements, tant pour les activités couvertes que pour les personnes visées.

Ce projet de loi vise notamment à encadrer les activités d'investigation qui y sont définies comme suit : la recherche de personnes, de renseignements ou de biens, notamment la recherche de renseignements relatifs à une infraction ou la cueillette de renseignements sur le caractère et la conduite d'autrui<sup>16</sup>.

Par ailleurs, contrairement à la *Loi sur les agences d'investigation et de sécurité* (L.R.Q., c. A-8), que le projet de loi n° 88 vise à remplacer, la nouvelle loi s'appliquerait tant à l'employé d'un titulaire d'un permis d'agence qu'à l'employé d'un non titulaire, si l'employé exerce une activité visée par le projet de loi pour le compte de celui-ci et qu'il s'agit de son activité principale<sup>17</sup>.

Considérant ce qui précède, il appert que les enquêtes ou autres démarches faites par le personnel de l'ACAIQ visant à recueillir des informations dans le cadre de l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* sont des activités susceptibles d'être visées par le projet de loi n° 88 à titre d'activité d'investigation. En effet, plusieurs employés de l'ACAIQ, notamment, mais non limitativement, les membres du service de l'inspection professionnelle et le personnel affecté aux dossiers d'exercice illégal, recueillent, dans le cadre de leurs fonctions, des renseignements relatifs à la commission possible d'infractions à la *Loi sur le courtage immobilier* ou sur la conduite d'autrui.

Or, ces enquêtes ou autres démarches faites par le personnel de l'ACAIQ, le sont dans le but d'assurer la protection du public lorsqu'il requiert des services de courtage immobilier. Ces activités ne peuvent être qualifiées d'activités de « sécurité privée » et ne devraient pas être considérées comme telles.

Il est vrai que le syndic et les syndics adjoints bénéficieraient de l'exception d'application de la loi prévue en faveur des inspecteurs et enquêteurs nommés en vertu d'une loi pour en assurer l'application et des personnes investies des pouvoirs et de l'immunité des commissaires enquêteurs<sup>18</sup>. Considérant les paramètres d'application de cette exception, aucun autre employé de l'ACAIQ ne pourrait toutefois en bénéficier.

Il est difficile de concevoir que les autres membres du personnel de l'ACAIQ, qui participent à sa mission de protection du public, ne puissent bénéficier d'une exception au même titre que les inspecteurs et les enquêteurs nommés en vertu d'une loi pour en assurer l'application et que les personnes investies des pouvoirs et de l'immunité des

---

<sup>16</sup> Article 1 (2°) du projet de loi n° 88.

<sup>17</sup> Article 16 du projet de loi n° 88.

<sup>18</sup> Article 2 (2°) du projet de loi n° 88

commissaires enquêteurs. Cela est d'autant plus difficile à concevoir que le syndic de l'ACAIQ, qui bénéficie de cette exception, peut légalement s'adjoindre du personnel qui lui n'en bénéficierait pas. C'est pourquoi l'ACAIQ souhaite qu'une modification soit apportée à l'article 2 du projet de loi n° 88 afin que les membres de son personnel, dans l'exercice de leurs fonctions, bénéficient d'une exception d'application.

## **ANNEXE**

**Loi sur le courtage immobilier, L.R.Q., c. C-73.1**