



Mémoire

Projet de loi 11

Loi modifiant diverses dispositions
principalement aux fins
d'allègement du fardeau
réglementaire et administratif

Février 2026



**Association
professionnelle
des courtiers
immobiliers
du Québec**

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire exécutif 3

Liste de recommandations de l'APCIQ..... 3

Présentation de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) 4

Introduction 5

1. Enjeux, préoccupations et recommandations..... 6

2. Demandes de précision 9

Conclusion 10

Annexe 11

Proposition des 7 et 8 articles modifiés 11

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le projet de loi n° 11 modifie les articles 6 et 15 de la Loi sur le courtage immobilier en permettant à un titulaire de permis qui ne réside pas au Québec d'exercer ses activités par l'entremise d'un fondé de pouvoir, sans obligation de présence physique sur le territoire.

Ces modifications soulèvent des préoccupations sérieuses quant à la protection du public. Le rôle, les obligations et la portée réelle du fondé de pouvoir ne sont pas définis, ce qui limite la capacité d'intervention effective en cas de manquement.

La capacité de l'OACIQ d'enquêter, de sanctionner et de faire exécuter ses décisions à l'égard de titulaires établis hors Québec demeure incertaine. Des zones d'ombre subsistent également quant à l'exécution des sanctions, à l'assurance responsabilité, à l'indemnisation et aux recours civils des consommateurs.

Enfin, le projet de loi ne démontre pas comment seront assurés, en pratique, le respect du droit civil québécois, des obligations linguistiques et l'information adéquate du consommateur lorsque le courtier n'est pas établi au Québec.

LISTE DE RECOMMANDATIONS DE L'APCIQ

- Préciser le cadre applicable au fondé de pouvoir, incluant des exigences minimales (réception de signification, disponibilité, obligations de collaboration et de transmission de documents), afin d'assurer une capacité d'intervention effective malgré l'absence de présence physique au Québec.
- S'engager à rendre les sanctions disciplinaires réellement exécutoires pour les titulaires hors Québec, notamment par des conséquences administratives automatiques sur le maintien du permis en cas de non-exécution ou de non-collaboration.
- Préciser que l'assurance responsabilité et l'accès aux mécanismes d'indemnisation offrent une protection équivalente, sans exception, et s'engager à prévoir des mécanismes de vérification et de contrôle applicables aux titulaires non établis au Québec.

PRÉSENTATION DE L'ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES COURTIERES IMMOBILIERS DU QUÉBEC (APCIQ)

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec est une association à but non lucratif qui regroupe plus de 15 000 courtiers immobiliers et agences répartis sur l'ensemble du territoire québécois. Elle a pour rôle de représenter la profession, de défendre les intérêts de ses membres et de participer aux travaux portant sur l'encadrement du courtage immobilier.

L'APCIQ intervient activement dans les débats législatifs et réglementaires qui touchent les conditions d'exercice de la profession, la structure du marché et les obligations imposées aux courtiers et aux agences. Son apport repose sur une connaissance fine des pratiques professionnelles, des réalités opérationnelles et des effets concrets des règles applicables sur le terrain.

L'Association joue également un rôle central dans la production et la diffusion de données de référence sur le marché immobilier résidentiel au Québec. Ces données sont utilisées tant par les décideurs publics que par les acteurs du marché et les chercheurs. L'APCIQ offre par ailleurs de la formation, développe des outils professionnels et accompagne ses membres dans l'adaptation aux exigences réglementaires.

L'APCIQ s'appuie sur deux filiales, la Société Centris inc. et le Collège de l'immobilier du Québec, qui contribuent respectivement à la structuration de l'information immobilière et au développement des compétences professionnelles. Par son rôle de représentation et son expertise terrain, l'Association constitue un interlocuteur clé dans l'analyse des effets concrets des projets législatifs touchant le courtage immobilier.

INTRODUCTION

Le projet de loi no 11 s'inscrit dans une démarche d'allègement réglementaire et administratif visant à faciliter l'exercice d'activités économiques au Québec, notamment dans une perspective de mobilité interprovinciale, et l'APCIQ considère qu'il répond à des enjeux économiques réels et légitimes. Les modifications proposées à la Loi sur le courtage immobilier touchent toutefois des éléments structurants du cadre d'exercice de la profession. En permettant à un titulaire de permis d'exercer sans présence physique sur le territoire, par la désignation d'un fondé de pouvoir, le projet de loi modifie des repères établis qui encadrent depuis longtemps l'activité de courtage.

Nous reconnaissons la volonté du législateur de moderniser les règles applicables et de réduire certaines contraintes administratives. Cette orientation répond à des objectifs légitimes d'efficacité et de cohérence réglementaire. Toutefois, lorsque des changements concernent une profession réglementée et ont des effets directs sur les conditions d'exercice et la protection du public, ils doivent être évalués à partir de leurs conséquences concrètes, tant pour les acteurs du marché, pour les mécanismes d'encadrement existants et que pour les citoyens.

Les dispositions proposées soulèvent des préoccupations quant à la capacité d'intervention des autorités compétentes lorsque le titulaire de permis est établi hors Québec. L'absence de présence physique pose des questions précises en matière d'enquête, de surveillance, d'exécution des sanctions et de recours. Ces questions ne trouvent pas, à ce stade, de réponses suffisamment balisées dans le projet de loi ou dans les échanges tenus avec le ministère.

Dans un contexte où l'encadrement du courtage immobilier repose sur des mécanismes d'application concrets, toute modification qui en affecte la portée doit s'accompagner de garanties claires et exécutoires. À défaut, un décalage peut s'installer entre les intentions poursuivies et les effets réels du régime proposé, avec le risque d'affaiblir la capacité d'intervention et de créer des zones d'incertitude susceptibles de nuire au consommateur.

C'est dans cette perspective que nous soumettons le présent mémoire. Nous structurons nos préoccupations autour de trois axes :

1. D'abord, nous sollicitons des garanties explicites du législateur afin d'assurer que les dispositions proposées maintiennent un encadrement effectif du courtage immobilier.
2. Ensuite, nous formulons des demandes de précision sur des éléments demeurant insuffisamment définis, notamment quant à l'application des obligations existantes lorsque le titulaire de permis est situé hors Québec.
3. Enfin, nous soulevons des questionnements portant sur les mécanismes d'intervention et de sanction, afin d'identifier les angles morts susceptibles de générer des pratiques problématiques et de fragiliser la protection du consommateur.

1. Enjeux, préoccupations et recommandations

Les modifications proposées par le projet de loi no 11 soulèvent des préoccupations importantes quant à la capacité réelle d'application de la Loi sur le courtage immobilier lorsque le titulaire de permis est établi hors Québec. Les enjeux identifiés concernent directement les pouvoirs d'intervention, l'exécution des sanctions disciplinaires ainsi que le maintien d'une protection adéquate en matière d'assurance et d'indemnisation. Ils touchent également, de façon plus large, l'intégration du titulaire hors Québec dans l'écosystème juridique et professionnel propre au marché immobilier québécois. Pour chacun de ces enjeux, des ajustements législatifs précis sont nécessaires afin d'assurer un encadrement effectif et crédible.

1.1 Capacité d'intervention de l'OACIQ en l'absence de présence physique au Québec

Le projet de loi no 11 permet à un titulaire de permis d'exercer au Québec sans y avoir de présence physique, en se limitant à la désignation d'un fondé de pouvoir. Or, aucun mécanisme précis n'est prévu pour garantir que cette modalité permette une capacité d'intervention équivalente à celle existant lorsque le courtier ou l'agence est établi au Québec.

Le fondé de pouvoir est actuellement conçu comme un simple point de contact administratif. Son rôle, ses obligations et sa responsabilité ne sont pas définis. Rien n'indique qu'il doive être disponible pour collaborer à une enquête, transmettre des documents, faciliter l'accès à l'information ou répondre aux demandes de l'OACIQ dans des délais contraignants. Cette absence de balises fragilise concrètement la capacité d'enquête et d'intervention, en particulier lorsque les activités, les documents et les décisions se trouvent à l'extérieur du territoire québécois.

Cette fragilisation ne concerne pas uniquement l'intervention disciplinaire. Elle touche également le fonctionnement quotidien des mécanismes professionnels propres au Québec. À titre d'exemple, les enjeux liés à la rétribution entre agences sont encadrés par les règles du Bureau d'arbitrage et de conciliation (BAC) de l'APCIQ, qui permettent de régler efficacement les différends entre courtiers et d'éviter, dans bien des cas, des recours judiciaires.

Dans un contexte où un courtier provenant de l'extérieur du Québec inscrirait une propriété sans être membre de l'APCIQ, par exemple par l'entremise de plateformes comme Realtor, il devient légitime de se demander comment ces mécanismes s'appliqueraient si un courtier québécois vend une propriété inscrite par un courtier non-membre. En l'absence d'un cadre clair permettant l'application de ces outils, les courtiers pourraient se retrouver sans autre option que de se tourner vers les tribunaux, contribuant ainsi à alourdir inutilement le système judiciaire.

1.1.1 RECOMMANDATION :**Encadrer explicitement le rôle et les obligations du fondé de pouvoir**

Afin de répondre à ces enjeux, la Loi sur le courtage immobilier devrait préciser explicitement le cadre applicable au fondé de pouvoir. Les articles 6 et 15 devraient être modifiés pour y intégrer des exigences minimales, incluant la capacité de recevoir toute signification, avis ou décision, une obligation de disponibilité et de collaboration avec l'OACIQ, ainsi qu'une obligation de transmission complète et diligente des documents et renseignements requis dans le cadre d'une inspection, d'une enquête ou d'une procédure disciplinaire. La loi devrait également prévoir que le défaut du fondé de pouvoir de respecter ces obligations constitue un manquement imputable au titulaire du permis. Sans ce lien juridique clair, le fondé de pouvoir demeure un intermédiaire sans portée opérationnelle.

1.2 Exécution effective des sanctions disciplinaires à l'encontre des titulaires hors Québec

L'efficacité d'un régime disciplinaire repose sur la certitude que les sanctions imposées seront exécutées. Le projet de loi no 11 ne précise pas comment les sanctions disciplinaires prononcées à l'encontre d'un courtier ou d'une agence établis hors Québec pourront être appliquées de manière effective.

Aucun mécanisme spécifique n'est prévu pour assurer le paiement des amendes, le respect des ordonnances disciplinaires ou l'exécution de mesures correctives lorsque le titulaire n'a ni établissement ni actifs au Québec. Le fondé de pouvoir ne répond pas à cet enjeu, puisqu'il n'est pas responsable des obligations du titulaire et ne peut être visé par les sanctions imposées. En l'absence de conséquences administratives automatiques, le régime proposé repose largement sur la bonne volonté du titulaire situé hors Québec, ce qui crée un risque réel de traitement différencié entre les titulaires établis au Québec et ceux exerçant à distance.

1.2.1 RECOMMANDATIONS :**Rendre les sanctions disciplinaires réellement exécutoires**

Pour corriger cette faille, la Loi sur le courtage immobilier devrait être modifiée afin de lier explicitement le maintien, le renouvellement ou la validité du permis au respect intégral des décisions disciplinaires rendues par l'OACIQ. Le non-paiement d'une amende, le défaut de se conformer à une ordonnance ou l'absence de collaboration dans l'exécution d'une décision devraient entraîner des conséquences administratives automatiques, telles que la suspension ou le refus de renouvellement du permis. Ces mécanismes doivent être prévus directement dans la loi afin d'assurer l'exécution réelle des sanctions, indépendamment du lieu d'établissement du titulaire.

1.3 Équivalence réelle de la protection en matière d'assurance responsabilité et d'indemnisation et maîtrise du cadre juridique québécois

La protection du consommateur repose notamment sur l'accès à une assurance responsabilité professionnelle valide et sur la possibilité d'indemnisation en cas de faute. Le projet de loi no 11 ne précise pas comment cette protection sera assurée de manière équivalente lorsque le titulaire de permis est établi hors Québec.

Si les obligations prévues à la Loi sur le courtage immobilier demeurent formellement applicables, leur vérification et leur mise en œuvre soulèvent des enjeux concrets. Aucun mécanisme spécifique n'est prévu pour vérifier la conformité des couvertures d'assurance, leur portée territoriale, leur validité au Québec ou l'effectivité des recours en cas de sinistre impliquant un assureur situé à l'extérieur de la province. L'accès aux mécanismes d'indemnisation existants suppose également une capacité réelle de traitement des réclamations et d'exécution des décisions rendues.

Au-delà de ces enjeux, le projet de loi no 11 tend à sous-estimer l'ampleur des différences législatives et réglementaires entre le Québec et les autres provinces. La pratique du courtage immobilier au Québec ne repose pas uniquement sur la Loi sur le courtage immobilier ou sur une distinction théorique entre droit civil et common law. Elle s'inscrit dans un ensemble complexe de lois, de régimes et de mécanismes propres à la juridiction québécoise.

Un courtier ne peut pas simplement arriver et pratiquer au Québec sans maîtriser cet environnement juridique spécifique. L'immobilier québécois est reconnu pour sa complexité, complexité qui justifie l'exigence de compétences particulières pour y exercer. À titre d'exemple, la Loi 16 sur la copropriété est considérée comme l'une des plus complexes au Canada, au point où le gouvernement a jugé nécessaire de prévoir éventuellement une spécialisation encadrée par l'OACIQ pour les courtiers québécois.

1.3.1 RECOMMANDATIONS :

Garantir une protection équivalente en matière d'assurance et d'indemnisation

Dans ce contexte, la loi devrait préciser explicitement que l'obligation de détenir une assurance responsabilité professionnelle et l'accès aux mécanismes d'indemnisation s'appliquent de manière identique à tous les titulaires de permis, sans exception liée au lieu d'établissement. Elle devrait également prévoir des mécanismes concrets de vérification et de contrôle applicables aux titulaires non établis au Québec, permettant à l'OACIQ de vérifier la validité et la conformité des couvertures d'assurance. L'absence de preuve d'une protection équivalente, ou le défaut de maintenir une couverture conforme, devrait entraîner des conséquences administratives immédiates sur le permis. Sans ces mécanismes, l'équivalence de protection demeure théorique et expose les consommateurs à des niveaux de protection variables.

2. Demandes de précision

Les modifications proposées soulèvent plusieurs incertitudes quant à leur application concrète. Certaines questions demeurent sans réponse dans le projet de loi no 11, alors qu'elles touchent directement l'encadrement du courtage immobilier et les droits du consommateur. Les demandes de précision qui suivent visent à clarifier ces zones d'ombre avant l'adoption du projet de loi.

2.1 Garantie d'un maintien de la protection du public vis-à-vis un titulaire de permis qui pourra exercer au Québec sans présence physique sur le territoire

Le projet de loi no 11 repose sur l'hypothèse que l'exercice à distance, combiné à la désignation d'un fondé de pouvoir, ne modifie pas le niveau de protection du public. Cette hypothèse n'est pas étayée par des garanties concrètes. Aucune précision n'est apportée sur les mécanismes qui permettront de maintenir, dans les faits, un encadrement équivalent à celui applicable lorsque le titulaire est établi au Québec.

2.2 Les mécanismes concrets de vérification et application des équivalences, y compris lorsque le courtier est situé hors Québec

Le maintien formel des obligations prévues à la Loi sur le courtage immobilier ne garantit pas leur application effective. Le projet de loi ne précise pas comment seront vérifiées la conformité des assurances, l'admissibilité à l'indemnisation ni le traitement des réclamations lorsque le titulaire de permis est situé hors Québec. L'absence de mécanismes de contrôle adaptés crée une incertitude sur la capacité réelle de faire respecter ces obligations.

2.3 Les recours des consommateurs québécois

Lorsque le courtier ou l'agence est établi hors Québec, l'exercice de recours civils peut être complexifié par des enjeux de compétence, de signification et d'exécution des jugements. Le projet de loi ne précise pas quelles garanties permettront d'assurer, dans tous les cas, un accès simple et effectif aux tribunaux québécois pour le consommateur.

2.4 Maîtrise adéquate du droit civil québécois et des obligations linguistiques et réglementaires par les courtiers formés en common law

L'exercice du courtage immobilier au Québec repose sur le droit civil, des règles déontologiques spécifiques et des obligations linguistiques claires. Le projet de loi ne prévoit aucun mécanisme additionnel permettant de vérifier la maîtrise de ce cadre par des courtiers formés dans un système de common law, ni d'en assurer l'application uniforme.

2.5 Information du consommateur quant au fait qu'il transige avec un courtier non établi au Québec

Le projet de loi no 11 ne prévoit aucune obligation explicite d'informer le consommateur qu'il transige avec un courtier ou une agence non établis au Québec. Cette information peut pourtant avoir une incidence sur l'appréciation des recours et des mécanismes applicables. Son absence soulève un enjeu de transparence.

CONCLUSION

Le projet de loi no 11 soulève des enjeux réels qui dépassent une simple question d'allègement administratif. Les modifications proposées touchent directement la capacité d'encadrer efficacement l'exercice du courtage immobilier lorsque le titulaire de permis est établi hors Québec.

Les ajustements suggérés dans le présent mémoire visent à corriger des failles concrètes, sans remettre en cause l'objectif poursuivi par le législateur. Ils permettent de maintenir des règles applicables, exécutoires et équitables, tout en évitant la création d'angles morts susceptibles d'affaiblir l'encadrement de la profession.

En l'absence de garanties claires et de mécanismes opérationnels, le régime proposé risque de reposer sur des obligations théoriques plutôt que sur une capacité réelle d'intervention. Le législateur a l'occasion de renforcer le projet de loi no 11 afin qu'il concilie mobilité, allègement administratif et encadrement crédible du courtage immobilier au Québec.

ANNEXE

Proposition des 7 et 8 articles modifiés

7. L'article 6 de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) est modifié par l'ajout, à la fin du premier alinéa, de la phrase suivante :

« Dans le cas du titulaire de permis de courtier qui ne réside pas au Québec, son établissement est celui d'un fondé de pouvoir qui y réside et que ce titulaire désigne pour le représenter aux fins de l'application de la présente loi.

Le fondé de pouvoir doit être en mesure de recevoir toute signification, avis ou décision, être disponible et collaborer avec l'Organisme, notamment en transmettant sans délai tout document ou renseignement requis.

Le défaut du fondé de pouvoir de remplir ces obligations est réputé constituer un manquement du titulaire de permis.

Le titulaire de permis doit, en tout temps, démontrer qu'il bénéficie d'une assurance responsabilité professionnelle et d'un accès aux mécanismes d'indemnisation offrant une protection équivalente à ceux exigés au Québec, selon les modalités déterminées par règlement.

Le non-respect d'une décision disciplinaire, d'une ordonnance ou d'une obligation prévue au présent alinéa entraîne les conséquences administratives prévues par la présente loi, pouvant aller jusqu'à la suspension ou au refus de renouvellement du permis. »

8. L'article 15 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin du premier alinéa, de la phrase suivante :

« Dans le cas du titulaire de permis d'agence qui ne réside pas au Québec, son établissement est celui d'un fondé de pouvoir qui y réside et que ce titulaire désigne pour le représenter aux fins de l'application de la présente loi.

Le fondé de pouvoir doit être en mesure de recevoir toute signification, avis ou décision, être disponible et collaborer avec l'Organisme, notamment en transmettant sans délai tout document ou renseignement requis.

Le défaut du fondé de pouvoir de remplir ces obligations est réputé constituer un manquement du titulaire de permis.

Le titulaire de permis doit, en tout temps, démontrer qu'il bénéficie d'une assurance responsabilité professionnelle et d'un accès aux mécanismes d'indemnisation offrant une protection équivalente à ceux exigés au Québec, selon les modalités déterminées par règlement.

Le non-respect d'une décision disciplinaire, d'une ordonnance ou d'une obligation prévue au présent alinéa entraîne les conséquences administratives prévues par la présente loi, pouvant aller jusqu'à la suspension ou au refus de renouvellement du permis. »

Copyright, termes et conditions

© 2026 Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec.
Tous droits réservés.

Le contenu de cette publication est protégé par le droit d'auteur et est la propriété de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec. Toute reproduction de l'information qui s'y retrouve, en tout ou en partie, directement ou indirectement, est strictement interdite sans l'autorisation préalable écrite du titulaire du droit d'auteur.



Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec

Siège social

990, avenue Holland
Québec (Québec) G1S 3T1
418 688-3362
1 888 762-2440

communications@apciq.ca

Bureaux administratifs

600, chemin du Golf
L'Île-des-Sœurs (Québec) H3E 1A8
514 762-2440
1 888 762-2440

communications@apciq.ca

Bureau régional

72, rue Jacques-Cartier O, bureau 20,
Chicoutimi (Québec) G7J 1G2
418 548-8808
1 888 762-2440

communications@apciq.ca

