

Conseil ontarien de l'immobilier

Dans le cadre de notre Rapport annuel 2022, nous avons effectué un audit de l'optimisation des ressources du **Conseil ontarien de l'immobilier**, aussi appelé COI.

L'achat ou la vente d'une maison représente souvent la décision financière la plus importante d'une personne au cours de sa vie.

Le consommateur compte habituellement sur les professionnels de l'immobilier pour lui permettre de s'y retrouver dans le processus d'achat et de vente et lui apporter un savoir-faire et un soutien.

C'est en 1997 que le gouvernement de l'Ontario a créé le COI pour appliquer et exécuter la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* et réglementer les maisons de courtage, les courtiers et les vendeurs immobiliers.

Notre audit nous a permis d'évaluer le bon rendement du COI en lien avec son mandat de protection des acheteurs de propriétés en Ontario.

Il nous a permis aussi d'examiner combien le ministère des Services au public et aux entreprises s'acquitte bien de la supervision du COI et du suivi de son rendement.

Dans l'ensemble, nous en avons conclu que le COI n'a pas été pleinement efficace dans l'application de la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier*.

Selon ce que nous avons constaté, la protection des consommateurs que sont les acheteurs et les vendeurs de biens immobiliers pourrait être rehaussée dans plusieurs domaines.

Nous avons constaté aussi que les données recueillies par le Ministère pour faire le suivi et l'évaluation du rendement du COI dans l'exécution de son mandat ne suffisent pas.

Au cours de notre audit, nous avons relevé que le COI ne disposait pas d'un processus d'évaluation cohérent des demandeurs ayant des antécédents criminels.

- Le COI n'avait pas expliqué par écrit la raison pour laquelle il n'avait pas pris de mesure afin de refuser ou de révoquer l'inscription de 20 (ou 80 %) des 25 courtiers immobiliers que nous avons examinés et qui ont déclaré eux-mêmes une accusation ou une condamnation au criminel.

Le COI inspecte les maisons de courtage afin d'évaluer leur conformité à la Loi.

Toutefois, plus du quart des maisons de courtage n'ont jamais fait l'objet d'une inspection complète et plus du tiers n'en ont pas fait l'objet depuis plus de cinq ans.

Toujours d'après nos constatations, le COI n'a pas adopté de politique pour empêcher le courtier immobilier de profiter d'une transaction qui va à l'encontre du Code de déontologie. De plus, les amendes imposées au courtier dans de tels cas sont souvent inférieures à la commission qu'il perçoit sur la vente.

Dans 67 % des cas examinés, l'amende imposée par le comité de discipline du COI lorsque l'agent immobilier enfreint le Code de déontologie était inférieure à la commission gagnée dans le cadre de la transaction immobilière en cause.

Bien que l'acheteur et le vendeur d'une propriété aient des intérêts contradictoires, le même agent immobilier est autorisé en Ontario à représenter ces derniers dans le cadre d'une même transaction immobilière à condition que la maison de courtage en fasse la divulgation et obtienne le consentement des clients à une représentation multiple.

À quelques exceptions près, cette pratique a été interdite en Colombie-Britannique et au Québec.

En Ontario, la loi ne prévoit aucune période de réflexion relativement aux propriétés neuves ou de revente, sauf pour les copropriétés à construire ou neuves.

La période de réflexion est celle pendant laquelle l'acheteur peut annuler une transaction immobilière sans risquer de perdre son dépôt.

A contrario, en 2022, le gouvernement de la Colombie-Britannique a instauré une période obligatoire de trois jours pour donner aux acheteurs le temps de faire montre de diligence raisonnable et ainsi, entre autres, confirmer l'obtention d'un financement et revoir leur offre.

En ce qui touche la gouvernance, au stade de notre audit, seulement deux des 12 administrateurs siégeant au conseil d'administration du COI n'étaient pas des membres inscrits du secteur de l'immobilier.

Le conseil d'administration du COI est tenu d'avoir en place un processus de consultation permettant que lui soient formulés directement des commentaires sur des questions d'importance pour les consommateurs.

Or, nous avons constaté que depuis sa fondation, le COI n'a eu essentiellement aucun processus à cette fin.

Notre rapport contient 25 recommandations, notamment que le COI :

- conçoive une politique et des lignes directrices pour permettre au personnel de déterminer s'il y a lieu d'approuver ou de refuser l'inscription des demandeurs ayant des antécédents d'infractions criminelles;
- prépare une méthode d'inspection fondée sur le risque et mette en place des systèmes afin que les maisons de courtage soient inspectées à intervalles réguliers;
- conçoive et mette en œuvre un cadre de règlement officiel qui tient compte de la rémunération touchée par les courtiers immobiliers.
- Nous avons également recommandé que le Ministère examine les possibilités et passe en revue les changements récents dans d'autres administrations canadiennes pour instaurer des mesures de protection des acheteurs de logements, comme une période de réflexion.

Vous pouvez lire le rapport en question au www.auditor.on.ca/index-fr.html.