



Conseil ontarien de l'immobilier

Audit de l'optimisation des ressources 2022

Pourquoi nous avons effectué cet audit

- En 1997, le gouvernement de l'Ontario a créé le Conseil ontarien de l'immobilier (COI) pour appliquer et exécuter la *Loi de 2002 sur le courtage en immobilier commercial* (la Loi) et réglementer les maisons de courtage, les courtiers et les vendeurs immobiliers.
- Afin de déterminer si le COI possède des processus efficaces et efficaces pour appliquer la Loi afin de protéger le public lorsqu'il fait affaire avec un agent immobilier, un courtier ou une maison de courtage inscrit dans le cadre de transactions immobilières.

Pourquoi cet audit est-il important?

- Au cours des 10 dernières années (2012-2021), environ 2,2 millions de résidences ont été revendues en Ontario, les ventes atteignant une valeur de plus de 1,2 billion de dollars.
- Le consommateur compte habituellement sur les professionnels de l'immobilier pour l'aider à s'y retrouver dans le processus d'achat et de vente, et lui fournir une expertise et un soutien. Il est donc essentiel d'assurer une supervision efficace du secteur de l'immobilier pour protéger le consommateur lorsqu'il effectue ce qui pourrait être le plus important achat de sa vie.

Nos constatations

Aucun processus cohérent d'évaluation de l'auteur d'une demande ayant des antécédents criminels

- Pour 20 ou 80 % des 25 agents immobiliers et courtiers inscrits que nous avons examinés qui ont déclaré eux-mêmes une accusation ou une condamnation au criminel, le COI n'avait pas de justification documentée expliquant pourquoi il n'avait pas intenté une action pour refuser ou révoquer l'inscription.

RECOMMANDATION 1

De nombreuses maisons de courtage n'ont jamais été inspectées

- En l'absence d'une politique d'inspection de chaque maison de courtage inscrite dans un certain délai, le COI n'a jamais effectué d'inspection complète sur place de 27 % des maisons de courtage inscrites et n'a pas effectué d'inspection complète sur place de 35 % des maisons de courtage inscrites depuis au moins cinq ans.
- Le COI assure rarement le suivi des infractions constatées pendant les inspections pour confirmer que les maisons de courtage y ont remédié.

RECOMMANDATION 4 ET 7

La rapidité et l'efficacité des enquêtes ne font pas l'objet d'une surveillance

- La proportion d'enquêtes donnant lieu à des mesures d'application de la loi différait considérablement entre les cinq enquêteurs du COI, allant de 39 % pour un enquêteur à 75 % pour un autre.
- Le nombre moyen de jours qu'il faut à chaque enquêteur pour mener une enquête à terme variait également considérablement, allant de 26 à 331 jours.

RECOMMANDATION 10

Les amendes imposées par le COI aux personnes inscrites pour inconduite sont souvent inférieures aux commissions qu'elles gagnent

- Dans 10 ou 67 % des 15 cas que nous avons examinés, l'amende imposée par le comité de discipline du COI lorsqu'un agent immobilier ou un courtier inscrit enfreint le Code de déontologie était inférieure à la commission gagnée dans le cadre de la transaction immobilière en cause.

RECOMMANDATION 11

Les agents immobiliers et les courtiers sont autorisés à représenter à la fois l'acheteur et le vendeur dans le cadre d'une même transaction

- Même si l'acheteur et le vendeur d'une propriété ont des intérêts contradictoires, un seul agent immobilier ou courtier est autorisé en Ontario à représenter l'acheteur et le vendeur 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.

RECOMMANDATION 13

Les consommateurs s'exposent à un risque lorsqu'ils font une offre d'achat d'une propriété sans condition

- En Ontario, la loi ne prévoit aucune période de réflexion (période pendant laquelle un acheteur peut annuler une transaction immobilière sans risquer de perdre son dépôt) pour les propriétés neuves ou de revente, sauf pour les condominiums à construire ou neufs. En revanche, en 2022, le gouvernement de la Colombie-Britannique a instauré une période obligatoire de trois jours pendant laquelle les acheteurs peuvent faire preuve de la diligence raisonnable voulue et ainsi confirmer l'obtention d'un financement et revoir leur offre, notamment.

RECOMMANDATION 17

Le COI n'assure pas le suivi auprès des maisons de courtage détenant des dépôts non revendiqués

- Au cours des cinq dernières années (2017 à 2021), le COI a délivré 599 avis de non-conformité à des maisons de courtage pour avoir omis de verser les dépôts non revendiqués au COI. Le COI n'a pas effectué de suivi et n'a pas perçu les dépôts non revendiqués.

RECOMMANDATION 18

Le secteur de l'immobilier signale rarement les transactions importantes effectuées en espèces à l'organisme fédéral chargé de surveiller les activités de blanchiment d'argent

- Le Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE) n'a reçu des courtiers et des agents immobiliers de l'Ontario aucun signalement de transactions importantes effectuées en espèces entre les exercices financiers 2017-2018 et 2020-2021, et il a reçu seulement 18 signalements de transactions importantes effectuées en espèces en 2021-2022.
- Le COI n'a pas de processus pour vérifier si les personnes inscrites se conforment à leurs obligations de signalement envers le CANAFE.

RECOMMANDATION 9

Le conseil d'administration du COI est composé principalement de représentants du secteur de l'immobilier

- Au moment de notre audit, seulement 2 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 consultatif permettant que lui soient formulés des commentaires directs sur les questions importantes pour les consommateurs. Or, nous avons constaté que, pendant la majeure partie de son existence, le COI n'a pas eu de processus fonctionnel pour ce faire.

RECOMMANDATION 23 et 24

Le Ministère ne recueille pas suffisamment de renseignements pour surveiller et évaluer le rendement du COI

- Le COI n'a pas établi d'indicateurs de rendement pour les secteurs clés de ses activités, y compris les secteurs où notre audit a révélé des problèmes opérationnels importants, comme la question de savoir si toutes les maisons de courtage inscrites sont inspectées au cours d'une période donnée.

RECOMMANDATION 2

Conclusions

- Le COI n'a pas appliqué avec une efficacité absolue la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* (la Loi) pour protéger les intérêts des consommateurs lorsqu'ils effectuent une transaction immobilière.
- Il existe un certain nombre de domaines où la protection des consommateurs pour les acheteurs et les vendeurs de biens immobiliers pourrait être améliorée comparativement à une autre province canadienne, la Colombie-Britannique.
- Les processus de surveillance du Ministère visant à s'assurer que le COI applique efficacement la Loi et s'acquitte de son mandat n'étaient pas entièrement efficaces.

Consultez le site www.auditor.on.ca pour lire le rapport.