

M. Onyschuk: Oui.

Le président: Et acceptez-vous les personnes qui ne détiennent pas de permis provincial d'agent immobilier?

M. Onyschuk: Oui. Ces personnes peuvent devenir membres affiliés. Je crois que cette situation est décrite dans l'annexe A du document. Les membres affiliés comprennent les organismes et les sociétés qui, bien que ne possédant pas de permis d'agent immobilier, traitent des affaires immobilières ou font affaire avec des firmes immobilières. Parmi ces membres affiliés il y a des ministères et des organismes d'État, plusieurs services et organismes provinciaux et municipaux, des commerces de détail importants, des promoteurs immobiliers, des compagnies d'assurance-vie et même quelques banques. Ce ne sont pas des membres à part entière en ce sens qu'ils ne s'intéressent pas aussi vivement aux activités quotidiennes de l'Association.

Le président: Ont-ils droit de vote?

M. Georges-H. Couillard, vice-président de l'Association canadienne des agents immobiliers: Ils ont droit de vote à l'Association canadienne des agents immobiliers. Les règlements des conseils locaux sont différents, dans certains secteurs ils ont droit de vote, dans d'autres non.

Le président: En vertu des lettres patentes, les conseils peuvent-ils fixer les tarifs de courtage?

M. Onyschuk: Oui, monsieur le président.

Le sénateur Cook: On pourrait peut-être donner des exemples de choses qui sont défendues aux membres de l'Association. On nous a dit que le fait de se constituer en société permet certaines choses aux membres de l'Association.

M. Onyschuk: Ce n'est pas la loi de constitution, c'est la Provincial Real Estate Brokers Act. Elle traite de certains points relatifs au public et au vendeur. Elle stipule par exemple, que vous ne devez pas . . .

Le sénateur Beaubien: . . . trop forcer les prix.

M. Onyschuk: Oui, dans une certaine mesure, c'est ce qu'elle dit. Elle traite essentiellement de certaines pratiques malhonnêtes. Je ne sais vraiment pas comment l'exprimer exactement. M. Fish pourrait peut-être m'aider.

M. Fish: Acheter pour leur propre compte.

M. Onyschuk: Oui, acheter pour leur propre compte en est une. Inscrire une propriété qui est inscrite ailleurs en est une autre.

Le sénateur Cook: Acheter à votre propre compte sans le déclarer.

M. Fish: Sans le déclarer, oui, Une autre pratique consiste à ne pas donner le prix exact de la propriété au vendeur et à accaparer tout ce qui peut être obtenu au-dessus de ce prix, mais il faut inscrire la propriété à un taux de commission établi.

M. Onyschuk: La publicité trompeuse.

M. Fish: La publicité trompeuse en est une autre. Ce domaine comprend pas mal de choses.

M. J. T. Blair Jackson, vice-président exécutif, Association canadienne des agents immobiliers: Je pourrais peut-être donner plus de précisions sur ce point. Dans

l'annexe «B» de notre exposé, à partir de la page 29, nous avons indiqué des normes de pratiques commerciales adoptées par l'Association canadienne des agents immobiliers et par tous les conseils et leurs membres affiliés.

Le président: Qui a établi ces normes?

M. Jackson: Elles ont été établies par l'Association et adoptées par les conseils locaux d'agents immobiliers; elles constituent donc des conditions d'adhésion aux conseils locaux.

Le président: Est-ce qu'on a le droit de créer des normes de pratiques commerciales? La législation provinciale l'autorise-t-elle?

M. Fish: Non, il s'agit de règlements internes.

M. Jackson: Je suppose que l'Association détermine son propre comportement, établit ses règlements et agit de sa propre initiative. Bien que l'Ontario reconnaisse certaines exigences et certaines interdictions, et cette province est probablement une des meilleures dans ce domaine, certaines lois provinciales ne sont pas encore arrivées à établir le genre de normes de morale que nous croyons que le public mérite et a le droit d'exiger de notre secteur.

Le président: Lorsque vous dites «nous», de qui parlez-vous?

M. Jackson: Nous parlons du secteur de l'immobilier.

Le président: Mais de quel organisme parlez-vous lorsque vous dites «nous»?

M. Jackson: Je parle de l'Association canadienne des agents immobiliers qui, de fait, est un amalgame du secteur en question.

Le président: Cette association est une société sans but lucratif constituée au niveau fédéral, n'est-ce pas?

M. Jackson: C'est juste, nos membres sont membres des conseils locaux d'agents immobiliers, et les votes se font par cette voie.

Le président: Mais vos conseils locaux sont constitués au niveau provincial?

M. Jackson: C'est juste.

Le président: Les conseils locaux sont ceux qui établissent les normes de pratiques commerciales?

M. Jackson: Ils adoptent les normes promulguées par l'Association canadienne et doivent de fait consentir à les respecter et à les adopter s'ils veulent devenir membres de cette Association.

Le président: Un conseil local est donc membre de l'Association?

M. Jackson: C'est juste.

Le président: Pour être membre ou membre permanent, êtes-vous obligés de respecter les règlements établis par l'Association?

M. Jackson: Ce ne sont pas des règlements, mais bien un code d'éthique et des normes de pratiques commerciales.

M. Onyschuk: Je crois qu'il est important de souligner ici que le code d'éthique et les normes de pratiques commerciales ont été élaborés par les conseils. Ce sont de fait les conseils d'agents immobiliers qui ont donné naissance