

M. Fish: Je crois que la plupart des règlements des conseils font actuellement mention de ce que nous appelons les commissions minimums ou courantes. Certains conseils ne le font pas, mais, en règle générale, il y a des tarifs minimums courants. Les tarifs servent à fixer les commissions minimums.

Le président: Une sanction est-elle prévue lorsqu'une personne ou une société pratique un tarif inférieur?

M. Fish: Je crois qu'il y a eu quelques rares sanctions, mais généralement elles ne sont pas sévèrement appliquées. Le conseil ne sanctionnera pas normalement quelqu'un qui ne respecte pas le tarif courant. Il ne sera pas exclu du conseil parce qu'il baisse le tarif. Je dirais que les commissions sont généralement maintenues au niveau du tarif minimum.

Le président: Qu'entendez-vous par «généralement maintenues»?

M. Fish: Eh bien, si quelqu'un baisse le tarif lors d'une transaction, cela n'entraînera pas nécessairement une sanction de la part du conseil de son secteur.

Le sénateur Beaubien: Y a-t-il des tarifs différents pour chaque région? En d'autres termes, les tarifs varient-ils à travers le pays?

M. Fish: Oui. Les tarifs de courtage sont fixés par les conseils d'agents immobiliers et non par l'Association canadienne des agents immobiliers. Je ne connais pas les tarifs en vigueur dans la ville de Québec, ils sont peut-être de 5 p. 100 pour une inscription unique et de 6 p. 100 pour une inscription multiple. Dans ma région, le tarif est de 5 p. 100 pour une inscription unique et de 5.5 p. 100 pour une inscription multiple. Dans l'Ouest, il est peut-être de 6 p. 100 pour l'inscription unique et de 7 p. 100 pour l'inscription multiple; dans certaines régions, c'est 5.5 p. 100 et 6.5 p. 100. Les tarifs sont fixés par les conseils d'agents immobiliers locaux.

Le sénateur Beaubien: Y a-t-il un conseil à Toronto?

M. Fish: Oui. J'ignore l'étendue du secteur de ce conseil. Il existe un conseil distinct à Mississauga et un autre à Brampton, mais il n'y en a qu'un pour la ville même de Toronto.

Le sénateur Beaubien: Et quels sont les tarifs de ce conseil?

M. Magee: 5 p. 100 pour l'inscription unique et 6 p. 100 pour l'inscription multiple.

Le sénateur Beaubien: Quels étaient les tarifs, il y a dix ans?

M. Magee: 3.5 p. 100 et 4 p. 100. Mais notez bien que nous ne parlons que de logement; pour les locations à bail les barèmes sont différents, de même pour les mises en vente par les entrepreneurs et pour lesquelles la commission est plus faible. En d'autres termes, si un entrepreneur a plus de cinq maisons à vendre, le tarif de courtage peut n'être que de 2 p. 100. Le tarif courant concerne les ventes et non les maisons neuves.

M. Fish: Les tarifs varient suivant les différents genres de transactions.

Le président: Votre association est-elle organisée au niveau fédéral?

M. Fish: Oui.

Le président: Et il existe une loi provinciale en Ontario qui régit, mettons, tous ceux qui s'occupent d'affaires immobilières.

M. Fish: Oui, nous avons en Ontario la «Provincial Real Estate and Business Brokers Act», et il existe une loi semblable dans toutes les autres provinces du Canada.

Le président: Quelle autorité ces lois confèrent-elles aux conseils en matière d'établissement de tarifs?

M. Fish: Elles ne confèrent aucun droit de ce genre.

M. B. S. Onyschuk, avocat de l'Association canadienne des agents immobiliers: Je puis peut-être apporter quelques précisions, monsieur le président. Le «Real Estate and Business Brokers Act» de l'Ontario vise essentiellement un double but: d'une part, établir les exigences pour l'octroi des permis à ceux qui désirent vendre des valeurs immobilières en Ontario et d'autre part, interdire de faire avec le public certaines transactions que la province a jugé illicites ou de réglementer et orienter les activités en général au moyen de certaines peines. Il y a, par exemple, certaines transactions que les agents immobiliers reconnus en Ontario ne doivent pas effectuer avec le public. A ma connaissance, ce sont les deux seuls domaines du secteur immobilier auxquels s'applique une loi provinciale.

Les associations provinciales, au nombre de dix au Canada, et l'Association canadienne des agents immobiliers se sont constituées distinctement et en dehors des lois provinciales. Ces associations ont été fondées en 1902 pour tenter de réglementer ce secteur d'activité et améliorer le niveau de compétence. Par conséquent, les conseils qui appliquent ces mesures dans une ville ou dans une région ainsi que les associations provinciales échappent à la loi provinciale.

Le président: Même si les conseils locaux sont constitués en sociétés?

M. Onyschuk: Oui, monsieur le président.

Le président: S'ils sont constitués au niveau provincial, quelle autorité leur accorde leurs lettres patentes?

M. Fish: D'après les lettres patentes, ce sont des associations volontaires c'est-à-dire sans capital-actions. Quiconque désire s'y joindre est libre de le faire, et quiconque désire quitter l'association peut le faire. Toutefois, au cours des soixante-dix dernières années, la plupart des agents immobiliers de chaque municipalité ont adhéré au conseil local d'agents immobiliers à cause de leur code d'éthique, de leurs normes de compétence et de la réputation dont ils jouissent auprès du public. Cela se produit dans tout le pays, à tel point qu'en moyenne, les statistiques indiquent que 85 p. 100 des agents immobiliers du Canada sont membres des conseils locaux et, par l'entremise de ceux-ci, affiliés aux associations provinciales et par là même, font partie de l'Association canadienne des agents immobiliers.

Le président: Cependant, les lettres patentes des conseils locaux leur accordent un pouvoir disciplinaire.

M. Onyschuk: Oui, c'est exact.

Le président: Et elles leur donnent le droit de réglementer les conditions d'admission.