

Nos conseils ne sont pas des organisations à but lucratif, ils sont plutôt semblables à des coopératives. En fait, avant l'appellation actuelle de Service d'inscriptions multiples, l'organisme s'appelait Coopérative de service d'inscriptions.

Dans ce projet de loi nous avons donc souligné l'importance du Service d'inscriptions multiples exploité par bon nombre de conseils d'agents immobiliers dans tout le Canada.

Si la loi s'applique à notre secteur, nous croyons qu'elle aura de graves répercussions sur nos associations et sur nos activités. J'aimerais en porter quelques-unes à votre attention.

Tout d'abord, cette loi interdira le fonctionnement du système SIM. Elle pourrait rendre illégaux les conseils et les associations d'agents immobiliers; et, de toute façon, bon nombre de leurs rôles principaux le deviendraient; elle interdira aux conseils de fixer des barèmes standard; elle pourrait interdire les exigences d'adhésion, les normes de compétence, et les codes de morale des conseils des agents immobiliers et des associations provinciales; en outre, elle pourrait leur ôter tout pouvoir disciplinaire.

Toutes ces activités constitueront des délits et relèveront du Code criminel, non du Code civil, et, selon cette loi, les agents immobiliers risqueront d'être considérés comme des criminels passibles d'inculpation, de poursuite et de condamnation.

J'aimerais attirer l'attention du comité sur la page 16 et faire remarquer que dans cet article nous avons traité de la portée du droit criminel sur les pratiques commerciales. Que les activités commerciales relèvent du droit criminel nous répugne à nous autant qu'aux autres activités de services, j'en suis sûr.

Par exemple, notre secteur ainsi que la plupart des professions du domaine des services, ont fixé des tarifs et des taux de commission pour nombre d'années à venir. Ceci afin d'éviter les pratiques malhonnêtes d'une part, et le gonflement des prix d'autre part. Ces barèmes et ces tarifs reflètent l'intérêt du public qui les a acceptés comme étant des taux raisonnables. Selon cette loi, ces pratiques deviennent des délits.

La seule question est, bien sûr, de savoir si, oui ou non, les tarifs sont raisonnables. Tout au plus, c'est une question qui devrait être régie par un organisme quelconque, il ne s'agit pas d'une activité criminelle en soi.

Les codes de morale, les normes de compétence, les conditions d'adhésion et de renvoi, toutes ces activités de réglementation et de contrôle qu'exercent les associations de l'industrie des services ne devraient pas du jour au lendemain devenir des «actes criminels».

S'il est justifié que le gouvernement fédéral réglemente les nombreuses activités commerciales de l'industrie des services, cette réglementation devrait relever du droit civil et non du droit criminel.

Monsieur le président, Messieurs, nous croyons que la restructuration de tous les conseils et associations organisés d'agents immobiliers sera nécessaire si ce projet de loi est voté dans sa forme actuelle.

A la page 23, nous avons fait . . .

Le président: Vous parlez de lois provinciales; n'y a-t-il pas une loi provinciale qui oblige les gens qui veulent devenir agents immobiliers à passer un examen? Je pense ici à l'Ontario.

M. Fish: Oui, effectivement, en Ontario il y en a une.

Le président: Lorsque vous dites la plupart des provinces, à quelles autres provinces pensez-vous?

M. Fish: Toutes ont des normes de compétence, plus ou moins sévères. Chaque province a un examen d'admission.

Le président: Que fait subir le gouvernement provincial?

M. Fish: Dans la plupart des cas, ce sont les associations d'agents immobiliers qui se chargent elles-mêmes de le faire passer. Elles organisent des cours de préparation et, dans de nombreux cas, transmettent les résultats au gouvernement provincial.

Le président: Mais elles le font pour le compte du gouvernement provincial.

M. Fish: Oui.

Le président: Est-ce qu'il y a une loi provinciale qui le stipule?

M. Fish: Oui, il y en a une.

Le président: Quant aux taux de commission, y a-t-il une autorité générale quelconque en vertu des lois provinciales disons de l'Ontario, qui permet aux conseils d'agents immobiliers de fixer leurs tarifs de courtage?

M. Fish: Non. Dans le «Real Estate Business Brokers' Act» de l'Ontario, on mentionne seulement que si une personne conteste une commission devant un tribunal, celui-ci imposera la commission qui est en vigueur dans la région concernée.

Le président: En général, d'après vous, est-ce que l'offre est faite par l'acheteur éventuel au vendeur ou plutôt faite par le vendeur et acceptée par l'acheteur? Comment procédez-vous?

M. Fish: En général, l'acheteur fait une offre que le vendeur est libre d'accepter ou de refuser.

Le président: Il y a au bas de la formule d'offre, une partie détachable réservée à la commission.

M. Fish: Certaines sont perforées ou peuvent être biffées.

Le président: Bien sûr, la personne qui s'engage à payer la commission n'est pas tenue de signer la formule, ou peut la modifier.

M. Fish: C'est exact.

Le président: L'agent peut ne pas accepter.

M. Fish: C'est exact.

Le président: C'est donc affaire de marchandage ou plutôt, ce pourrait être affaire de marchandage.

M. Fish: Oui, ce pourrait être affaire de marchandage. Nous devrions probablement consulter notre avocat, mais, à mon avis, avant l'offre, il y a normalement un processus d'inscription. Normalement, la commission à payer par le vendeur devrait être incluse dans l'inscription.

Le président: Existe-t-il entre les agents immobiliers une entente ou un accord sur les tarifs de courtage à recouvrer?