

truelle ou commerciale, vous n'êtes pas obligé de le faire. Vous pouvez vous adresser ailleurs mais il se peut que celle que vous consultez fasse partie d'une association d'entreprises qui se sont entendues pour fixer un prix unique. Donc, ce n'est pas assez d'affirmer que vous n'êtes pas obligé de vous adresser à eux. Je cherche à savoir si vous vous appuyez sur une base juridique ou si les autorités provinciales exercent sur vous un contrôle quelconque.

M. Jackson: La réponse est simple: il n'y a aucune base juridique.

M. Fish: J'ai seulement un ou deux commentaires à faire, monsieur le président. Je vous ferais remarquer que notre conseiller juridique estime qu'aux termes de l'alinéa 31(4)l), la définition d'«exclusivité» pourrait s'appliquer aux ententes d'inscription unique pour la vente de biens immobiliers et nous pensons que cet article devrait être modifié et qu'il faudrait supprimer les accords d'exclusivité qui touchent la vente ou la location de biens immobiliers.

Le président: Si je comprends bien votre façon de procéder, il y a un grand nombre d'agents immobiliers dans chaque localité. On choisit l'agent avec lequel on veut traiter mais il faut signer un contrat pour retenir ses services et lui accorder un droit exclusif pendant un certain temps.

M. Fish: C'est ça.

Le président: Il s'agit bien d'exclusivité, n'est-ce pas, puisque si le propriétaire vend lui-même sa propriété pendant ce temps-là, il doit encore payer la commission?

M. Fish: Oui, mais il semble que cet article soit rédigé de façon assez générale et s'applique à ce genre de contrat entre agent et propriétaire. Je ne pense pas qu'il ait pour but de prévoir ce genre d'inscription exclusive et nous désirons que cela soit supprimé dans le texte afin de ne laisser aucun doute à ce sujet.

Le président: Je comprends parfaitement cela et nous l'avons pris en note mais ce n'est là qu'un de vos arguments. Vous semblez insister particulièrement sur le tarif de base que vous exigez pour vos services et la manière dont vous l'établissez. Vous vous demandez aussi si cela peut constituer une entente pour maintenir les prix ou une infraction en vertu de la Partie V.

M. Fish: D'autres facteurs sont en jeu; entre autres, le fonctionnement d'un conseil d'agents immobiliers où nous avons un code de morale, des procédures d'arbitrage, où nous exigeons un niveau de connaissances de nos membres, et où ceux-ci peuvent profiter du service d'inscriptions multiples.

Nous sommes d'avis que la loi est assez générale pour que la plupart de ces activités soient visées par les dispositions du droit criminel.

Le président: Nous allons examiner ce point avec attention. Voilà deux arguments. Y en a-t-il un troisième?

M. Fish: J'aimerais traiter, en dernier lieu, de la publicité trompeuse. On lit à la page quinze les mots suivants: «ventes au-dessus du prix annoncé». A notre avis, dans l'immobilier il peut arriver qu'on inscrive une propriété à \$40,000 un jour, qu'on l'annonce à \$40,000 le lendemain, et que, deux ou trois jours plus tard, le propriétaire désire la vendre \$42,000. Il arrive aussi assez souvent qu'on offre

pour la propriété une somme supérieure au prix d'inscription. Nous ne pouvons donc pas toujours nous en tenir au prix annoncé.

Le président: Vous agissez comme agent et non comme vendeur.

M. Fish: C'est exact.

Le président: Avez-vous d'autres commentaires à ce sujet?

M. Onyschuk: Pour résumer, monsieur le président, ce qui préoccupe surtout les membres de notre Association c'est que la loi, en traitant trop rapidement des services, ne vise aucune industrie de services en particulier. On ne peut donc déterminer quels en seront les effets dans chaque secteur. Les infractions relatives aux échanges, qui sont décrites dans les articles 32 à 38, sont assez générales; toute tentative pour restreindre la concurrence, dans le sens où elle est définie, limiter l'accès au marché à certaines personnes, ou amoindrir, de quelque façon que ce soit, leur esprit de la concurrence, est illégale.

Il existe évidemment deux façons d'aborder cette question. Du côté positif, il y a l'expansion des professions libérales actuellement reconnues. Ces professions et les normes qu'elles ont établies subsistent, cependant, l'influence des activités concurrentielles de leurs membres. Ces activités seraient légales et exclues du projet de loi dans la mesure où la Law Society peut contrôler le nombre de nouveaux avocats qui arrivent sur le marché et dans la mesure où ceux-ci sont régis par les lois provinciales. Ce serait une infraction criminelle si la loi provinciale ne sanctionnait pas la concurrence dans le domaine des transactions immobilières.

Le président: Quel est, selon vous, le rôle d'une condition d'autorisation?

M. Onyschuk: La condition d'autorisation pourrait constituer en elle-même une mesure de protection. Elle serait illégale, cependant, dans la mesure où il existe des exigences morales ou dans celle où le niveau de connaissances requis est plus élevé que dans certaines autres provinces. Il est bien certain que le fait d'avoir un code de morale n'est pas une condition pour les provinces, et si un conseil l'exige des personnes qui entrent ou cherchent à entrer dans la profession, il commet en vertu de l'article, une infraction relative aux échanges. Le secteur des transactions immobilières n'est pas visé par la loi d'une manière aussi complète que ne le sont les professions libérales et certaines questions nous préoccupent donc énormément. Il pourrait même y avoir des infractions au droit criminel si une exemption quelconque n'est pas prévue. Ce serait acceptable s'il s'agissait d'un secteur contrôlé par une autorité provinciale ou qui cherche à se contrôler lui-même, et qui est régi par un organisme, mais il n'y a actuellement aucune disposition prévue à cet effet.

Un des domaines importants qui préoccupe aussi énormément notre secteur, monsieur le président, est le service d'inscriptions multiples. Ce service dépend de commissions fixes pour fonctionner et il doit être soumis à des règlements bien définis. Il exige un partage des commissions et des normes établies pour régir l'activité des personnes à l'intérieur du système. A notre avis, ce système sert au mieux les intérêts du public, mais c'est une question sujette à litige. Tout dépend de la façon dont on envisage la question, si on examine le système d'un point de vue indicatif ou positif.