



# LA CONFIANCE EN ACTION

RAPPORTS ANNUELS 2018

OACIQ

FARCIQ



*Dans ce document, le masculin englobe le féminin et est utilisé pour alléger le texte.*

Édité et produit par l'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC  
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200  
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec  
Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : **OACIQ**

Dépôt légal  
Bibliothèque et Archives nationales du Québec  
Bibliothèque et Archives Canada  
ISBN : 978-2-924369-10-4 (PDF)

ΘΑΓΕΠΟ



Monsieur Eric Stevenson  
Sous-ministre adjoint  
Politiques relatives aux institutions financières  
et au droit corporatif  
Ministère des Finances  
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,  
C'est avec plaisir que nous vous soumettons le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2018.

Veillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**M<sup>e</sup> Michel Léonard**  
Courtier immobilier agréé DA  
Président du conseil d'administration



Monsieur Éric Girard  
Ministre des Finances  
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Ministre,

Permettez-moi de vous présenter le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2018.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

**Eric Stevenson**  
Sous-ministre adjoint  
Politiques relatives aux institutions financières et  
au droit corporatif



Monsieur François Paradis  
Président de l'Assemblée nationale  
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2018.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

**Éric Girard**  
Ministre des Finances

# — TABLE DES MATIÈRES

**07**

PROFIL DE  
L'ORGANISME

**10**

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION

**12**

MOT DE LA PRÉSIDENTE ET CHEF  
DE LA DIRECTION

**15**

COMITÉ DE DIRECTION

**16**

2018 EN CHIFFRES

**19**

REVUE DES ACTIVITÉS

**30**

BILANS DES COMITÉS  
STATUTAIRES

**36**

RÉSULTATS FINANCIERS

**38**

RAPPORT DE L'AUDITEUR  
INDÉPENDANT

**63**

RAPPORT DU FARCIQ

# PROFIL DE L'ORGANISME

## MISSION

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) assure la protection du public qui utilise les services de courtage immobilier et hypothécaire encadrés par la *Loi sur le courtage immobilier*.

## VISION

L'OACIQ est l'autorité du courtage immobilier et hypothécaire. Il protège et assiste le public en s'assurant des saines pratiques des courtiers.

## VALEURS

Les administrateurs et le personnel de l'OACIQ souscrivent pleinement aux valeurs de l'Organisme dans leurs activités professionnelles :



LEADERSHIP  
COMPÉTENCE  
INTÉGRITÉ

## GOVERNANCE

Le cadre de gouvernance dans lequel le conseil d'administration, la direction et le personnel de l'OACIQ évoluent, vise à assurer la cohérence et l'efficacité de ses interventions, tout en stimulant l'engagement et le respect des plus hautes normes d'éthique pour mieux remplir sa mission de protection du public.





LA CONFIANCE EST LE  
CIMENT INVISIBLE QUI  
CONDUIT UNE ÉQUIPE  
À GAGNER.

— BUD WILKINSON

MICHEL  
LÉONARD



## MOT DU **PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Au nom du conseil d'administration de l'OACIQ, j'ai le plaisir de présenter le rapport annuel des activités de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) pour l'année 2018.**

La confiance des consommateurs envers le courtage immobilier et l'OACIQ a été au cœur de nos actions. À cette fin, le conseil d'administration a poursuivi au cours de cet exercice la mise en œuvre des orientations stratégiques de l'Organisme et a veillé à renouveler sa gouvernance. Ceci, conformément à la mission qui lui a été dévolue par la *Loi sur le courtage immobilier*.

---

### **Mise à jour de la *Loi sur le courtage immobilier***

La mise à jour de la *Loi sur le courtage immobilier* a été sans aucun doute l'événement qui aura marqué l'exercice 2018.

Tout au long du processus d'adoption du projet de loi 141, l'OACIQ a maintenu un canal de discussion continue avec le ministre des Finances. L'OACIQ a également mis à contribution toutes ses ressources afin d'informer adéquatement le public et les courtiers des tenants et aboutissants du projet.

Le projet de loi 141 adopté ne contenant pas toutes les mesures qui, à notre sens, protégeraient davantage les intérêts des consommateurs, nous poursuivons actuellement le dialogue avec le gouvernement en place afin de faire valoir nos orientations et positions. Nous remercions par ailleurs le personnel du nouveau gouvernement pour son ouverture.

À la fin de l'année 2018, le conseil d'administration a rencontré le sous-ministre adjoint des Finances du Québec. Celui-ci a tenu des propos

très élogieux quant à l'efficacité des mesures déployées par l'OACIQ en regard de sa mission de protection du public et de l'encadrement des titulaires de permis par l'Organisme. L'OACIQ y puise une motivation à poursuivre les actions entreprises et reste en accord avec ses décisions. Au nom du conseil d'administration, je tiens à féliciter la direction de l'OACIQ et son équipe pour leur réussite à planifier et exécuter les mesures requises afin de faire place à cette nouvelle Loi.

---

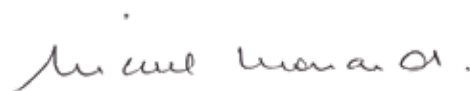
## Une pérennité assurée

---

J'occupe le poste de président du conseil depuis novembre 2016 et je tiens à remercier tous et chacun des membres du conseil d'administration. La dynamique du conseil d'administration de l'OACIQ est extraordinaire. Les administrateurs sont dévoués et ont à cœur la mission de l'Organisme de protéger les intérêts du public qui transige avec l'aide d'un courtier immobilier ou hypothécaire. Au nom du conseil, je tiens également à féliciter la direction pour sa saine gestion

et sa vigilance, ainsi que pour les excellents résultats financiers de l'Organisme qui en ont découlé.

Au moment où l'organisation se prépare à appliquer des changements significatifs conformément à la *Loi sur le courtage immobilier*, je suis confiant que l'OACIQ mènera à bien sa mission de régulateur du courtage immobilier avec tout le leadership dont le public a besoin pour se sentir pleinement en confiance.



**M<sup>e</sup> Michel Léonard**

Président du conseil d'administration  
OACIQ

**CETTE ANNÉE ENCORE,  
LA CONFIANCE DES  
CONSOMMATEURS  
QUÉBÉCOIS ENVERS LE  
COURTAGE IMMOBILIER  
ET L'OACIQ A ÉTÉ  
AU CŒUR DE  
NOS ACTIONS.**

NADINE  
LINDSAY



## MOT DE LA **PRÉSIDENTE ET CHEF DE LA DIRECTION**

2018 a été toute une année! Sous le thème de la confiance, nous avons continué à renforcer l'encadrement des pratiques de courtage afin de jouer encore mieux notre rôle de protection du public. L'OACIQ a également mis l'accent sur l'amélioration des services afin de promouvoir une meilleure accessibilité aux protections offertes au public en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*.

Pour accroître la confiance du public envers les activités de courtage immobilier, l'OACIQ a entrepris une démarche importante, en collaboration avec l'Institut de la confiance dans les organisations. Un programme de formation a ainsi été mis sur pied pour les membres du conseil d'administration, les employés, les dirigeants de l'OACIQ, ainsi que les courtiers immobiliers, pour qu'ils deviennent de réels ambassadeurs de confiance.

Le rôle du courtier est de diminuer les risques inhérents à la transaction immobilière. Le courtier accomplit ce rôle, qui constitue une valeur ajoutée, en misant sur son expertise, son professionnalisme, son éthique et ses connaissances, ainsi que sur sa formation spécifique et continue.

L'encadrement sérieux et indépendant dont il fait l'objet apporte la sécurité au public. De même, les protections considérables en cas de pépins, tels un soutien à la transaction, un programme de conformité ou un fonds d'indemnisation, contribuent à procurer une valeur ajoutée au public.

Tous les efforts de l'OACIQ au cours des dernières années visant à augmenter la compétence des courtiers, améliorer les outils disponibles, sévir plus efficacement contre les comportements non éthiques et non conformes, vont dans le sens d'augmenter le cercle de confiance. Je suis particulièrement fière du travail accompli par l'excellente équipe de l'OACIQ dans ce contexte hautement évolutif.

## LE RÔLE DU COURTIER EST DE DIMINUER LES RISQUES INHÉRENTS À LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE.

### Les priorités 2018

L'OACIQ s'est assuré d'augmenter l'utilisation par le public des ressources et des services. Pour y parvenir, nous avons maximisé l'usage des médias sociaux et repensé notre site web pour que les informations qui s'y trouvent soient plus faciles d'accès. À travers différentes campagnes, nous avons également informé le public des ressources que nous mettons à sa disposition afin de mieux l'outiller dans ses transactions. La notoriété de l'OACIQ a d'ailleurs fait un bon de 60 % en un an.

L'OACIQ s'implique aussi activement afin d'exercer un leadership en regard d'enjeux sociaux importants. Parmi eux : les problèmes environnementaux (pyrrhotite, mэрule pleureuse, radon, inondations), l'encadrement des inspecteurs en bâtiment et la gestion de copropriétés. Ces enjeux ont assurément un impact des plus importants sur les transactions immobilières.

Dans le but de mieux protéger le public victime de fraudes, de manœuvres dolosives ou de détournements de fonds, l'OACIQ a proposé et obtenu l'augmentation du montant maximal d'indemnité pouvant être versé à même le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI). Ce montant est passé de 35 000 \$ à 100 000 \$ par réclamation pour tous les cas où les actes ont été commis le ou après le 10 mai 2018.

L'instauration d'une culture de conformité au sein de l'industrie est bien amorcée. Ainsi, le processus d'inspection des courtiers et des agences intègre une approche axée sur la gestion des risques. Il outille également les dirigeants d'agence à l'égard de la conduite de leurs courtiers par la mise en place d'un programme de conformité.

C'est donc intensivement et sur une base continue que l'OACIQ a saisi les opportunités d'améliorer les différents outils dont il dispose en vertu de la Loi. Ceci afin de bien protéger le public, et pour qu'il sache quand il est protégé par la *Loi sur le courtage immobilier* et quand il ne l'est pas.

---

## Un avenir prometteur

---

Avec l'aide de son personnel, du conseil d'administration, et en lien avec le gouvernement ainsi que les divers partenaires de l'industrie, je suis confiante que les initiatives mises en place et celles à venir contribueront à permettre à l'OACIQ de continuer de jouer son rôle de régulateur du courtage immobilier de manière crédible et efficace. À cette fin, l'Organisme poursuit la mise en place de ses objectifs stratégiques actuels, tout en préparant ceux à venir pour le prochain exercice triennal 2020-2022.

Plus que jamais, nous sommes déterminés à agir pour continuer de mériter la confiance du public envers nous et les courtiers que nous encadrons pour sa plus grande protection.



**M<sup>e</sup> Nadine Lindsay**, LL.B., ASC, C.Dir.  
Présidente et chef de la direction  
OACIQ

**NOUS SOMMES  
DÉTERMINÉS À AGIR  
POUR CONTINUER  
DE MÉRITER LA  
CONFIANCE DU PUBLIC  
ENVERS NOUS ET LES  
COURTIERS QUE NOUS  
ENCADRONS POUR  
SA PLUS GRANDE  
PROTECTION.**



# COMITÉ DE DIRECTION\*

## DE GAUCHE À DROITE :

**Vice-présidente exécutive –  
Affaires corporatives**

Claudie Tremblay, LL.B., Adm.A.

**Vice-présidente – Communications**

Sofy Bourret

**Présidente et chef de la direction**

Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir.

**Vice-présidente – Finances, TI et  
Processus d'affaires**

Dominique Derome, Adm.A., ASC, FCPA, FCMA

**Vice-présidente – Encadrement**

Caroline Champagne, B.C.L., LL.B., MBA

\* Au 31 décembre 2018.

# — 2018 EN CHIFFRES

ACTIVITÉS DE L'OACIQ ..... **17**

PORTRAIT DU COURTAGE IMMOBILIER  
ET HYPOTHÉCAIRE ..... **18**



# ACTIVITÉS DE L'OACIQ



**OACIQ.COM**  
**985 809**  
sessions

**SYNBAD.COM**  
**396 596**  
sessions

**INFOLETTRES**  
**74**



**INDEMNISATION**  
**10**  
demandes accueillies

**138 877 \$**  
en indemnités



**FORMATION CONTINUE**  
**520**  
activités de formation disponibles dans le Programme de formation continue obligatoire de l'OACIQ (PFCO)

**387**  
nouvelles formations accréditées

**133**  
formations de l'OACIQ

**771**  
séances suivies



**INSPECTIONS**  
**2 477**  
courtiers et agences inspectés



**ASSISTANCE AU PUBLIC**  
**2 036**  
demandes

**INFO OACIQ**  
**53 115**  
demandes



**COMITÉ DE DISCIPLINE**  
**145**  
amendes, totalisant 280 000 \$

**121**  
suspensions de permis



**FORMULAIRES ÉLECTRONIQUES**  
**12 921**  
courtiers abonnés



**SYNDIC**  
**583**  
enquêtes ouvertes



**EXERCICE ILLÉGAL**  
**104**  
enquêtes ouvertes



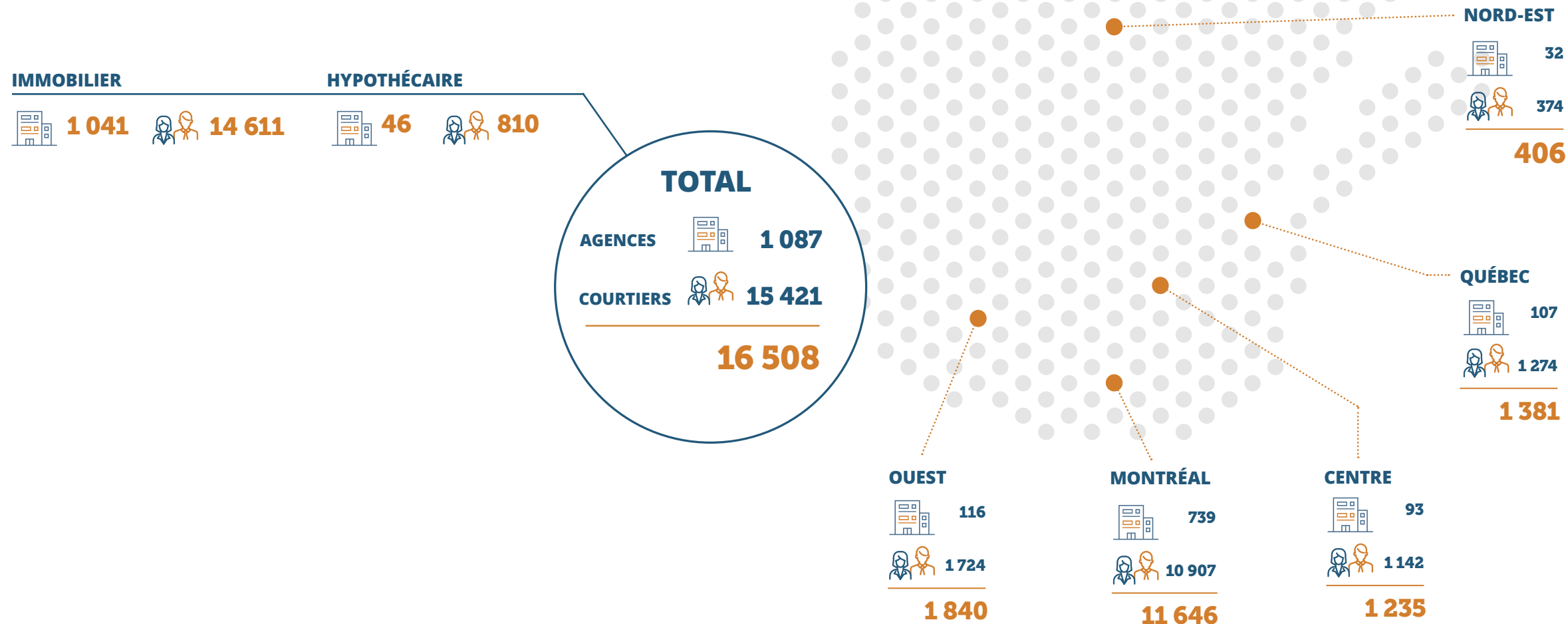
**PARTENARIATS**  
**5**  
capsules publiées et 39 563 934 vues sur les sites Protégez-Vous et Option consommateurs



**CERTIFICATION**  
**2 005**  
examens passés  
**1 865**  
demandes de délivrance de permis

# PORTRAIT DU COURTAGE IMMOBILIER ET HYPOTHÉCAIRE

Le nombre d'agences et de courtiers immobiliers ou hypothécaires détenant un permis d'exercice valide était de 16 508 fin 2018.



# REVUE DES ACTIVITÉS

## INFORMATION ET ASSISTANCE AU PUBLIC..... 20

Information .....	20
Assistance au public .....	20
Indemnisation .....	21
Accès à l'information .....	21

## ENCADREMENT..... 22

Certification .....	22
Formation .....	22
Inspection .....	24
Syndic .....	24

## GOVERNANCE ET ADMINISTRATION..... 26

Conseil d'administration .....	26
Ressources humaines .....	28
Optimisation des processus .....	28
Ombudsman .....	29
Technologies de l'information .....	29

## INFORMATION ET ASSISTANCE AU PUBLIC

Afin de remplir sa mission de protection du public en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, l'OACIQ met à la disposition des consommateurs tout un éventail de ressources et de services pour les informer et les assister.

### Information

Informer le public pour lui permettre de faire des choix éclairés a été plus que jamais une priorité de l'Organisme, comme les actions suivantes le démontrent :

- **53 115 demandes** d'information ont été traitées par le centre de renseignements Info OACIQ;
- L'outil « **Vérifier le dossier d'un courtier** » a été davantage publicisé et utilisé;
- Une **campagne de rayonnement** grand public sur toutes les plateformes a été vue\* **plus de 42 millions de fois**;

- La fréquentation du site public **s'est accrue de 14 % (985 809 visites)**;
- La **notoriété** de l'Organisme a augmenté **de 5,8 % à 8,7 %**;
- Nos pages dans les médias sociaux ont été dynamisées et plus consultées, avec entre autres **plus de 2,7 millions de vues sur Facebook**;
- **Plus de 377 000 personnes ont été rejointes** lors de notre participation à 4 événements publics, dont le Salon national de l'habitation et Expo habitat.

*\* Nombre de fois que le contenu a été affiché par des internautes en un laps de temps donné.*

Un effort d'information particulier a été fait auprès des dirigeants d'agence, afin de les outiller quant aux meilleures pratiques et d'assurer des pratiques conformes à la *Loi sur le courtage immobilier*.

En 2018, le personnel attentionné du centre de renseignements Info OACIQ a mis ses connaissances au service du public et des titulaires de permis en répondant à 53 115 demandes d'information téléphoniques ou par courriel.

Dans une perspective d'augmenter encore plus l'efficacité de ses services, Info OACIQ a étendu ses heures d'ouverture à compter de septembre et a tenu encore cette année des sondages de satisfaction auprès du public. Un taux de satisfaction frôlant le 100 % à tous points de vue a été atteint, notamment quant à la qualité du service à la clientèle ainsi qu'aux références et informations transmises.

### Assistance au public

Lorsqu'une personne désire formuler une plainte contre un titulaire de permis de courtage immobilier ou hypothécaire délivré par l'Organisme, généralement après avoir fait part de sa situation auprès d'un agent du centre de renseignements Info OACIQ, le Service d'assistance au public prend la relève. Un responsable de ce service examine la nature de la plainte, identifie et effectue le traitement à lui accorder, puis accompagne le plaignant tout au long du processus. Il fournit également les informations concernant les recours possibles, et intervient auprès du courtier ou de son dirigeant d'agence afin de trouver une solution.

En 2018, 2 036 demandes ont été reçues.

### Plaintes traitées - 2018

Actives en début d'année



Reçues en cours d'année



Fermées en cours d'année



Actives à la fin de l'année



### Indemnisation

Le public victime de fraude, de manœuvre dolosive ou de détournement de fonds dans le cadre d'une transaction immobilière ou hypothécaire impliquant un courtier, peut faire appel au comité

d'indemnisation. Ce comité a la tâche de statuer sur l'admissibilité des réclamations et de décider du montant des indemnités à verser.

Les indemnités versées proviennent du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI). Ce fonds, qui prévoit une protection financière aux consommateurs, est constitué par la *Loi sur le courtage immobilier*. L'ensemble des agences et des courtiers immobiliers et hypothécaires du Québec y cotisent annuellement.

#### À signaler en 2018 :

- Le seuil maximal d'indemnisation est passé de **35 000 \$ à 100 000 \$**;
- **36 demandes reçues** (incluant 3 réouvertures suivant une demande de révision);
- **46 demandes traitées** (incluant 2 fermetures administratives);
- **10 des demandes** traitées par le comité ont été **accueillies**;
- **138 877 \$** d'indemnités accordées.

### Accès à l'information

L'OACIQ diffuse de manière proactive sur son site web les documents et les renseignements d'intérêt pour l'information du public et des professionnels autorisés. L'Organisme se conforme également à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Cette année, l'Organisme a reçu 23 demandes d'accès.

## ENCADREMENT

Afin que le public soit bien protégé, l'OACIQ dispose, en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, de nombreux moyens pour encadrer la pratique des courtiers et des agences immobilières et hypothécaires.

En 2018, de nombreuses initiatives ont été prises afin de s'assurer que ces titulaires de permis se conforment aux règles de l'art, exercent leur rôle conseil, respectent les règles de déontologie et poursuivent leur programme de formation continue obligatoire.

## Certification

Le Service de la certification traite les dossiers de délivrance de permis ainsi que les changements de permis en lien avec la *Loi sur le courtage immobilier*, applicables aux agences et aux courtiers immobiliers ou hypothécaires autorisés par l'OACIQ. Le Service traite également les demandes des futurs titulaires de permis. Ces opérations s'exécutent selon un cadre réglementaire strict auquel les requérants doivent répondre. Au cours de l'exer-

cice, 1 865 demandes de délivrance de permis ont été traitées. Au 31 décembre, l'OACIQ comptait 16 508 titulaires de permis.

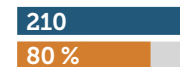
### Examens de certification – 2018

- Nombre de candidats
- Taux de réussite

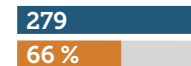
#### Courtage immobilier résidentiel



#### Courtage immobilier commercial



#### Courtage hypothécaire



#### Dirigeant d'agence



#### TOTAL



## Formation

Le Service de la formation voit à ce que les compétences des professionnels autorisés par l'OACIQ soient optimales et constamment mises à jour. Il accomplit cette tâche de deux manières.

Premièrement, en s'assurant que tout candidat désirant se présenter à un examen de l'OACIQ a préalablement suivi et réussi un programme de formation de base reconnu par l'OACIQ. Parmi les principales réalisations à ce chapitre, signalons l'augmentation de 7 % du nombre total d'examens ainsi que l'optimisation de plusieurs processus internes. Cette année, l'OACIQ a fait passer 2 005 examens, tenu 23 séances d'examen dans ses locaux ainsi que 7 séances dans la région de Québec. Le Service a également renforcé ses démarches auprès des établissements d'enseignement, pour que ceux-ci puissent adapter les formations qu'ils dispensent à l'évolution des meilleures pratiques. Cette initiative porte déjà fruit, puisqu'une augmentation des taux de réussite aux examens de certification est notable dans toutes les catégories.





Deuxièmement, afin que les compétences des titulaires autorisés par l'OACIQ restent optimales et à jour, le Service de la formation conçoit et met sur pied une variété de formations couvrant les aspects déontologiques. Le Service accrédite également des formations dispensées par des tiers. Ces formations sont offertes en webinaire, en ligne et en salle.

L'OACIQ ainsi que ses 126 dispensateurs accrédités offrent une variété de 520 formations aux courtiers et aux dirigeants d'agence dans le cadre du cycle 2017-2019 du Programme de formation continue obligatoire (PFCO).

Des initiatives ont été mises de l'avant pour mieux cibler les champs de pratique : des formations pour les courtiers agissant en courtage commercial, ainsi qu'une formation qui s'adresse exclusivement aux dirigeants d'agence.

Plus de 156 000 unités de formation continue (UFC) ont été octroyées aux titulaires de permis durant l'année.

### Activités de formation continue de l'OACIQ et des dispensateurs

	 Offertes	 Séances	 Participants	 UFC
 En salle	231	1 056	28 707	72 074
	+			
 En ligne	84	1 457	14 150	20 459
	+			
 En webinaire	158	906	27 125	64 215
	=			
	<b>473</b>	<b>3 419</b>	<b>69 982</b>	<b>156 748</b>

---

## Inspection

---

Le Service d'inspection veille à ce que les activités et les compétences des professionnels autorisés par l'OACIQ soient conformes aux règlements et aux normes de qualité en vigueur. Ainsi, l'équipe d'inspecteurs procède à la vérification de transactions, de dossiers, de comptes, de livres et de registres. Au besoin, des recommandations appropriées sont faites auprès des courtiers et des dirigeants d'agence.

En 2018, les inspecteurs de l'OACIQ ont visité 161 établissements, soit 142 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage immobilier résidentiel, 14 en courtage immobilier commercial et 5 en courtage hypothécaire.

Par ailleurs, 1 494 questionnaires d'auto-inspection en ligne ont été remplis par autant d'agences et de courtiers agissant à leur compte. Les réponses ont par la suite été analysées afin d'établir les interventions nécessaires dans le cadre d'une saine gestion des risques.

Dans le cadre du programme de conformité, les dirigeants d'agence se sont engagés à établir des politiques et à mettre en place des processus pour

respecter les dix principales attentes que le régulateur a envers eux pour assurer le respect de la *Loi sur le courtage immobilier* et de sa réglementation. Ces attentes visent principalement à permettre aux dirigeants d'agence de conseiller, d'encadrer et de surveiller plus efficacement les activités des courtiers sous leur supervision afin que le public soit mieux protégé.

Les comptes en fidéicommiss ont également fait l'objet d'une inspection attentive, visant à s'assurer que les acomptes sont gérés avec rigueur. Enfin, 59 nouveaux dirigeants d'agence ou courtiers à leur compte ont bénéficié d'une séance de démarrage d'agence afin de les aider à remplir leur rôle adéquatement.

### La vérification axée sur la compétence

Les dossiers de contrat de courtage et de transaction de 763 courtiers ont fait l'objet d'une vérification axée sur la compétence. Grâce à la gestion électronique des documents (GED) mise en place par certaines agences, 604 de ces inspections ont pu être effectuées à distance.

Les constats et les améliorations requises sont consignés dans un rapport personnel destiné à chaque courtier inspecté. Ils visent particulièrement la façon dont le courtier élabore ses dossiers

et mène à terme les contrats ou propositions de transaction qu'il a rédigés et négociés.

Les rapports d'inspection des courtiers inspectés sont aussi transmis au dirigeant d'agence. Celui-ci doit en prendre connaissance. Il doit ensuite veiller à ce que les courtiers sous sa supervision apportent les améliorations requises dans leur pratique, afin d'assurer la protection du public.

---

## Syndic

---

Le Service d'assistance au public et le comité d'inspection doivent aviser le syndic dès qu'ils ont des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* a été commise par un courtier ou une agence, y compris par son administrateur ou son dirigeant. Le syndic a alors pour fonction de faire enquête et de déterminer s'il y a lieu de déposer une plainte disciplinaire devant le comité de discipline de l'OACIQ. Le syndic recommande l'imposition de sanctions dissuasives et exemplaires afin d'assurer la protection du public.

En 2018, le seuil minimum de l'amende que peut imposer le comité de discipline est passé



de 1 000 \$ à 2 000 \$, alors que le seuil maximum est passé de 12 500 \$ à 50 000 \$. Le syndic pourra ainsi désormais recommander au comité de discipline qu'il impose des sanctions pécuniaires plus élevées, donc davantage dissuasives et exemplaires.

Afin de responsabiliser davantage les dirigeants d'agence, le syndic a insisté sur leurs responsabilités à l'égard des activités des courtiers sous leur supervision.

### Enquêtes disciplinaires sur des courtiers et des agences – 2018

Actives en début d'année



Reçues en cours d'année



Fermées en cours d'année



Actives à la fin de l'année



### Exercice illégal

Lorsque l'on soupçonne qu'une activité de courtage immobilier ou hypothécaire est exercée par une personne qui n'est pas titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ, une enquête est menée. Si la preuve démontre qu'effectivement l'activité de courtage a été exercée illégalement, des procédures pénales sont déposées à la Cour du Québec. Celle-ci doit décider de la culpabilité de la personne visée et des sanctions à lui imposer, le cas échéant.

En 2018, le seuil minimum de l'amende pour avoir exercé illégalement le courtage immobilier par une personne physique est passé de 1 500 \$ à 2 500 \$, tandis que le seuil maximum est passé de 20 000 \$ à 62 500 \$. Pour les personnes morales, le seuil minimum a augmenté de 3 000 \$ à 5 000 \$, et le seuil maximum de 40 000 \$ à 125 000 \$.

### Enquêtes sur l'exercice illégal – 2018

Actives en début d'année



Reçues en cours d'année



Fermées en cours d'année



Actives à la fin de l'année



# GOUVERNANCE ET ADMINISTRATION

## Conseil d'administration au 31 décembre 2018

### ADMINISTRATEURS ÉLUS PARMI LES TITULAIRES DE PERMIS (PAR LEURS PAIRS)

Michel Léonard  
Président  
Montréal

Georges Bardagi  
Vice-président  
Montréal

Joël Charron  
Ouest

Mario Chouinard  
Nord-Est

Stéphanie Gauthier  
Montréal

Mario Lamirande  
Centre

Luc Mailloux  
Québec

Pierre Martel  
Courtage hypothécaire

Diane Ménard  
Montréal

Jacques Métivier  
Courtage immobilier  
commercial

### ADMINISTRATEURS NOMMÉS PAR LE MINISTRE DES FINANCES

Pierre Hamel, B.Sc., ASA, ACIA, ASC, C.Dir.  
Jacqueline Codsí, M.Ps.org., CRIA, ASC, PCC  
Nathalie Ebnoether, M.A.

### SECRÉTAIRE CORPORATIVE ET RESPONSABLE DE LA GOUVERNANCE

Caroline Simard, LL.M., ADM.A, ASC, médiatrice

### DE GAUCHE À DROITE :

#### ASSIS :

Georges Bardagi, B.A.A., Marketing,  
courtier immobilier agréé

Michel Léonard, B. Comm., B.C.L., C.Dir.

#### DEBOUT :

Claudie Tremblay, LL.B., Adm.A

Jacques Métivier,  
courtier immobilier agréé DA

Stéphanie Gauthier,  
courtier immobilier agréé DA

Mario Chouinard,  
courtier immobilier

Diane Ménard,  
courtier immobilier agréé DA

Luc Mailloux,  
courtier immobilier agréé

Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir.

Pierre Martel, CHA,  
courtier immobilier

Joël Charron,  
courtier immobilier agréé DA

Caroline Simard, LL.M., Adm.A, ASC,  
médiatrice

Nathalie Ebnoether, M.A.

Mario Lamirande,  
courtier immobilier agréé DA

Jacqueline Codsí, M.Ps.org., CRIA, ASC, PCC

Pierre Hamel, B.Sc., ASA, ACIA, ASC, C.Dir.

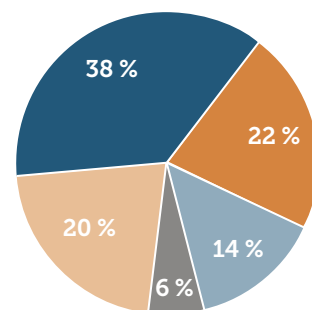
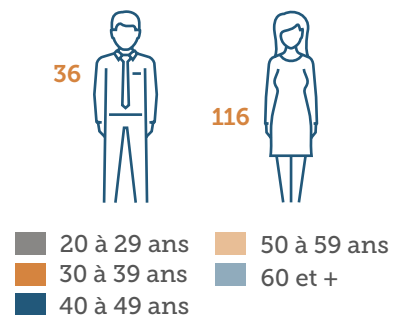


## Ressources humaines

L'effectif de l'OACIQ se compose de 152 employés au 31 décembre 2018. Afin de préserver l'expertise, les employés ont accès à des programmes de développement professionnel. En 2018, ceux-ci ont ainsi suivi plus de 3 630 heures de formation.

À l'OACIQ, nous sommes soucieux d'offrir un environnement de travail sain et stimulant à l'ensemble de nos employés, acteurs clés de notre réussite. Plusieurs initiatives ont été accomplies en 2018, telles que la révision et la modernisation du manuel des employés, ainsi que la mise sur pied d'un programme de leadership pour les gestionnaires. De plus, nous avons amorcé une démarche sur la confiance.

### Répartition de l'effectif



Postes vacants : 4

## Optimisation des processus

En fonction des orientations stratégiques et des objectifs organisationnels, le Service d'optimisation des processus travaille quotidiennement au renforcement des meilleures pratiques et au soutien des initiatives d'amélioration continue des équipes de l'OACIQ.

Plusieurs projets ont été réalisés au cours de l'année 2018. L'un d'eux a permis au Service de la formation de réduire de manière considérable (70 %) les délais de conception et de livraison des formations. De même, un projet d'amélioration des processus lors de l'inscription aux examens a permis de récupérer plus de 180 heures de travail sur une base annuelle.

---

## Ombudsman

---

Dans un souci constant d'améliorer les services rendus au public ainsi que l'encadrement des courtiers, et afin de s'assurer que ses activités respectent son cadre juridique, l'Organisme s'est doté d'un service d'ombudsman. Celui-ci examine les requêtes formulées par le public, puis rend compte de ses constats et recommandations à la direction. En 2018, 10 dossiers ont été transmis à l'ombudsman.

---

## Technologies de l'information

---

Les technologies de l'information de l'OACIQ ont pour rôle d'assurer la maintenance, la gestion des bases de données ainsi que le développement des infrastructures technologiques permettant à l'Organisme de respecter sa mission d'encadrer la pratique du courtage immobilier et hypothécaire.

En 2018, plusieurs initiatives ont été déployées afin de doter l'Organisme d'infrastructures technologiques lui permettant d'exercer son rôle encore plus efficacement. L'OACIQ a ainsi amorcé la réalisation du projet Courtier 360. Grâce à une solution CRM (gestion de la relation client), le parc applicatif actuel sera remplacé par une solution intégrée, évolutive et sécuritaire pour la gestion de nos relations avec les titulaires de permis, ainsi que toute autre partie prenante.

# BILANS DES COMITÉS STATUTAIRES

Comité d'inspection .....	<b>31</b>
Comité de discipline .....	<b>32</b>
Comité de révision des décisions du syndic .....	<b>33</b>
Comité de délivrance et de maintien des permis .....	<b>34</b>
Comité d'indemnisation .....	<b>34</b>

L'OACIQ veille à l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* et s'assure que les titulaires de permis autorisés à agir par l'Organisme respectent leurs obligations, dont les règles déontologiques. Pour ce faire, cinq comités constitués en vertu de la Loi ont pour mission de protéger le public.

Formés d'au moins 3 et d'au plus 9 membres, dont un président, les membres de ces comités sont nommés par le conseil d'administration de l'OACIQ pour un mandat renouvelable de 3 ans. Seule exception : le comité de discipline, qui est formé d'au moins 3 membres, sans maximum, et dont le président ainsi que les vice-présidents, obligatoirement des avocats ayant au moins 10 ans de pratique, sont nommés par le ministre des Finances. Ces comités et ses membres sont autonomes et indépendants du conseil d'administration, ainsi que du personnel de l'Organisme.

## Comité d'inspection

Le comité d'inspection a pour fonction de surveiller les activités des courtiers et des agences. Son approche est axée sur la vérification de la conformité et la prévention. Le comité participe ainsi à l'amélioration des pratiques professionnelles, tout en ayant un impact direct sur les normes de qualité dans la profession.

En 2018, les inspecteurs ont visité 161 établissements au total, soit 142 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage immobilier résidentiel, 14 en courtage immobilier commercial et 5 en courtage hypothécaire.

### La vérification axée sur la compétence

Les dossiers de contrat de courtage et de transaction remplis par 763 courtiers ont fait l'objet d'une vérification axée sur la compétence. Les constats et les améliorations requises sont consignés dans un rapport personnel destiné à chacun des courtiers inspectés. Ces rapports d'inspection sont aussi transmis au dirigeant d'agence, qui doit en prendre connaissance et veiller à ce que les constats et les améliorations requises soient respectés par ses courtiers. Ceci afin, bien sûr, de protéger le public.

### L'auto-inspection en ligne

Le questionnaire d'auto-inspection en ligne est rempli sur une base annuelle par les dirigeants d'agence et les courtiers agissant à leur compte. Pour 2018, les dirigeants d'agence se sont engagés à établir des politiques et à mettre en place des processus afin de conseiller, encadrer et surveiller plus efficacement les activités des courtiers sous leur supervision.

### Recommandations

Le comité d'inspection peut faire toutes les recommandations qu'il juge appropriées. De plus, s'il constate une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* ou à un de ses règlements, le comité en avise le syndic.

En 2018, le comité et le Service d'inspection ont émis 299 engagements, dont 258 sont assortis d'une ou plusieurs formations à suivre. Cette année, les manquements les plus fréquents sont :

- ne pas avoir transmis à son agence les documents nécessaires au maintien des dossiers et registres; et, en soutien, des informations publiées sur la fiche descriptive;

- ne pas avoir divulgué par écrit à son client ses ententes de rétribution avec les institutions financières pour un référencement hypothécaire; et
- la perception d'une rétribution alors que le courtier n'y avait pas droit.

La plupart des titulaires de permis en cause ont dû suivre une formation appropriée.

En 2018, 42 dossiers ont été présentés au comité d'inspection. De ce nombre, 32 cas ont été transférés au Bureau du syndic ou au Service d'assistance au public, ou aux deux, pour une enquête plus approfondie.

### Inspections d'agences et de courtiers à leur compte – 2018

Rapports aux courtiers, axés sur la compétence

 763

Auto-inspections, agences et courtiers à leur compte – en ligne

 1 494

Inspections, agences et courtiers à leur compte – en établissement

 161

Séances de démarrage

 59

Inspections et auto-inspections au total

 2 477

### Comité de discipline

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée par le syndic contre un titulaire de permis de l'OACIQ pour une infraction aux dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI) ou de sa réglementation. Il se prononce sur la culpabilité de ce dernier et peut imposer des sanctions comme la suspension du permis et des amendes.

Depuis l'entrée en vigueur de certaines modifications à la LCI le 13 juillet dernier, le montant des amendes est passé d'un minimum de 1 000 \$ à 2 000 \$ et d'un maximum de 12 500 \$ à 50 000 \$. De plus, la Loi prévoit que le comité doit tenir compte du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés.

### Décisions

Au 31 décembre 2018, le syndic de l'Organisme avait déposé 55 plaintes devant le comité de discipline. Durant l'exercice, le comité a tenu 129 journées d'audience et a rendu 107 décisions.



Celles-ci ont entraîné 450 sanctions, soit par chef d'infraction :

- **140 réprimandes;**
- **145 amendes**, totalisant 280 000 \$;
- **19 obligations** de suivre un cours ou une formation;
- **25 conditions ou restrictions** au permis ou autres ordonnances;
- **121 suspensions** de permis.

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit un droit d'appel à la Cour du Québec de certaines décisions du comité. Ainsi, en 2018 :

- **15 décisions** du comité de discipline ont été portées en appel devant la Cour du Québec;
- **20 décisions** ont été rendues par la Cour du Québec, dont 19 ont confirmé les décisions rendues par le comité;
- **2 décisions** rendues par la Cour du Québec font présentement l'objet d'une demande en révision judiciaire devant la Cour supérieure.

Grâce à la mise en place de diverses mesures et procédures, le délai de délibéré et de traitement moyen des dossiers est passé de 53 jours à 45 jours en deux ans.

---

## Comité de révision des décisions du syndic

Lorsque le syndic décide de ne pas porter plainte, le plaignant peut présenter une demande devant le comité de révision des décisions du syndic. Après avoir pris connaissance du dossier complet, ainsi que des observations du demandeur et du syndic, les membres du comité de révision statuent et émettent un avis.

Le comité de révision peut, dans chaque avis émis :

- conclure qu'il n'y a pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline; ou
- suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de déposer une plainte; ou

- conclure qu'il y a lieu de déposer une plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic ad hoc qui, après enquête, prendra la décision de porter plainte ou non.

De plus, le comité peut suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection.

### Décisions

En 2018, le comité a tenu 6 séances lors desquelles il a rendu 7 avis dans 7 dossiers. Le comité a confirmé la décision du syndic et conclu qu'il n'y avait pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline dans 6 des 7 dossiers étudiés. Dans un dossier, le comité a été d'avis de conclure qu'il y avait lieu de porter plainte, et a alors suggéré la nomination d'un syndic ad hoc.

Afin de faciliter l'accès à ce mécanisme de protection, les frais administratifs autrefois exigés pour la demande de révision ont été abolis.

## Comité de délivrance et de maintien des permis

Le comité de délivrance et de maintien des permis (CDMP) a pour mandat de statuer sur la délivrance ou le maintien d'un permis lorsque la personne qui en fait la demande ou son titulaire a déjà, par exemple : été reconnu ou s'est déclaré coupable d'une infraction pénale ou disciplinaire, ou d'un acte criminel; ou a fait cession de biens. Le comité peut également rendre un avis sur la décision qu'il pourrait rendre si la personne demandait la délivrance d'un permis, et ce, avant qu'elle ne débute ses démarches pour obtenir la délivrance d'un permis de courtier ou d'agence.

### Décisions

Le comité a traité 122 dossiers au cours des 18 séances tenues en 2018. Il a ainsi étudié 50 dossiers de personnes ayant demandé la délivrance d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, les dossiers de 64 titulaires de permis ainsi que 8 demandes d'avis anticipé.

Excluant les situations visées par les demandes d'avis anticipé, les situations sur lesquelles le comité s'est penché dans ces dossiers se dénombrent

comme suit : 68 cas d'infractions pénales ou disciplinaires ou d'actes criminels et 56 cessions de biens. Le comité a ainsi rendu les 120 décisions suivantes :

- 40 permis délivrés sans condition ni restriction;
- 8 permis délivrés avec conditions ou restrictions;
- 45 permis maintenus sans condition ni restriction;
- 20 permis maintenus avec conditions ou restrictions;
- 4 permis suspendus; et
- 3 permis refusés.

Deux dossiers sont restés en délibéré.

Comme le permet la *Loi sur le courtage immobilier*, 2 décisions du CDMP ont été portées en appel. Dans un cas, l'appelant s'est désisté de son recours cette année. Dans le second cas, la Cour du Québec a rejeté l'appel du demandeur en décembre 2018. Un dossier a fait l'objet d'une demande de pourvoi en contrôle judiciaire devant

la Cour supérieure, laquelle était pendante au 31 décembre 2018.

L'OACIQ a intensifié ses démarches afin de veiller à ce que toutes les situations relevant de la compétence et du ressort du comité soient portées à son attention et lui soient soumises. Il en est résulté une hausse des permis délivrés ou maintenus que le comité a assorti de conditions ou de restrictions.

## Comité d'indemnisation

Le comité d'indemnisation statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités à verser à même le fonds d'indemnisation. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence.

Suivant l'entrée en vigueur de modifications au *Règlement sur le fonds d'indemnisation*, le 10 mai 2018, le seuil maximal d'indemnisation est passé

de 35 000 \$ à 100 000 \$. Ce nouveau seuil est applicable aux actes commis à partir du 10 mai 2018. De plus, le délai pour déposer une réclamation passe d'un an à deux ans après la connaissance de la fraude alléguée.

### Décisions

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 36 dossiers étaient à l'étude. Au cours de l'exercice, le comité d'indemnisation a tenu 9 séances, lors desquelles 44 demandes ont été étudiées et traitées. Parmi ces décisions rendues, le comité a accueilli 10 demandes d'indemnisation, pour un montant total de 138 877 \$.

Au cours de l'année, 33 nouvelles demandes ont été reçues et 3 ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision. De plus, 2 dossiers ont fait l'objet d'une fermeture administrative. Au 31 décembre 2018, 26 dossiers étaient à l'étude.

### Indemnisation

#### Dossiers actifs en début d'année

 36

#### Demandes reçues en cours d'année<sup>1</sup>

 36

#### Dossiers fermés en cours d'année

 46

#### Dossiers actifs à la fin de l'année

 26

#### Demandes d'indemnisation accueillies en cours d'année

 10

#### Indemnités accordées

 138 877 \$

<sup>1</sup> Ce chiffre comprend les nouveaux dossiers et ceux qui ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision.

# RÉSULTATS FINANCIERS

L'exercice financier 2018 se termine avec un bénéfice de 3 506 985 \$. Cet excellent résultat financier est l'aboutissement de plusieurs initiatives de l'OACIQ, dont :

- un engouement accru pour les formations données par l'OACIQ;
- la tenue d'un colloque sur l'immobilier traitant de la confiance;
- l'augmentation du nombre de candidats aux examens et, par conséquent, du nombre de délivrances de permis;
- l'optimisation des processus, ainsi que le déploiement d'outils technologiques performants; de même que
- la rétention de ressources humaines compétentes.

Cette solidité financière a permis l'émergence de plusieurs nouveaux projets tels que l'augmentation de la visibilité de l'Organisme, le renforcement de l'encadrement des activités de courtage, l'accessibilité accrue des services offerts au public et l'application de la nouvelle *Loi sur le courtage immobilier*.

Avec l'évolution constante de sa gouvernance et un marché immobilier en pleine effervescence, l'OACIQ se positionne comme le régulateur de confiance dans le milieu de l'immobilier. L'Organisme peut ainsi entrevoir l'avenir positivement et assurer son unique rôle de protection du public.

LE LEADERSHIP, C'EST  
AVOIR CONFIANCE EN SOI  
ET DONNER CONFIANCE  
AUTOUR DE SOI.

— NICOLAS DE TAVERNOST

RAPPORT

# DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORGANISME  
D'AUTORÉGLIMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

---

## Notre opinion

---

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (l'« Organisme ») au 31 décembre 2018 ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.



**pwc**

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.  
4255, boulevard Lapinière, bureau 300  
Brossard (Québec) J4Z 0C7  
Tél. : 1 450 678-4255 • Téléc. : 1 450 678-1700

## Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers de l'Organisme, qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2018;
- l'état des résultats pour l'exercice clos à cette date;
- l'état de l'évolution de l'actif net pour l'exercice clos à cette date;
- l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

## Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent

en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

## Indépendance

Nous sommes indépendants de l'Organisme conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

## Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations que nous avons obtenues avant la date du présent rapport se composent des informations, autres que les états financiers et notre rapport de l'auditeur sur ces états, incluses dans le rapport annuel.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués à l'égard des autres informations que nous avons obtenues avant la date du présent rapport, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

## Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'Organisme à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'Organisme ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'Organisme.

## Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les uti-

lisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures



d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Organisme;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Organisme à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs

pourraient par ailleurs amener l'Organisme à cesser son exploitation;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

*PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.*<sup>1</sup>

Brossard (Québec)  
Le 29 mars 2019

<sup>1</sup> CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique  
n° A128779

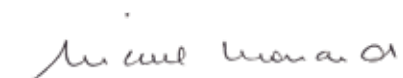
# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

## État de la situation financière · Au 31 décembre 2018

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2018	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>ACTIF</b>						
À court terme						
Encaisse	2 726 462	997 641	3 724 103	604 765	145 460	750 225
Placements (note 3)	9 908 594	6 548 500	16 457 094	9 071 904	6 645 715	15 717 619
Intérêts courus à recevoir	-	1 648	1 648	9 825	5 177	15 002
Comptes débiteurs (note 4)	760 540	-	760 540	355 831	-	355 831
Avance interfonds (note 5)	34 512 *	-	-	-	79 077 *	-
Stocks de formulaires	80 591	-	80 591	117 171	-	117 171
Frais payés d'avance	395 311	-	395 311	235 014	-	235 014
	13 906 010	7 547 789	21 419 287	10 394 510	6 875 429	17 190 862
Participation dans une société en commandite (note 6)	3 874 600	-	3 874 600	4 141 236	-	4 141 236
Immobilisations corporelles (note 7)	3 732 314	-	3 732 314	4 044 979	-	4 044 979
Immobilisations incorporelles (note 8)	14 711	-	14 711	67 664	-	67 664
	21 527 635	7 547 789	29 040 912	18 648 389	6 875 429	25 444 741
<b>PASSIF</b>						
À court terme						
Comptes créditeurs et charges à payer (note 9)	2 271 951	4 601	2 276 552	2 267 386	2 600	2 269 986
Avance interfonds (note 5)	-	34 512 *	-	79 077 *	-	-
Provision pour indemnités (note 10)	-	172 780	172 780	-	245 792	245 792
Produits perçus d'avance	5 694 712	333 413	6 028 125	5 337 827	323 345	5 661 172
	7 966 663	545 306	8 477 457	7 684 290	571 737	8 176 950
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	2 430 185	-	2 430 185	2 641 506	-	2 641 506
	10 396 848	545 306	10 907 642	10 325 796	571 737	10 818 456
Engagements et éventualités (notes 11 et 12)						
Actifs nets						
Investis en immobilisations	1 316 840	-	1 316 840	1 471 137	-	1 471 137
Non affectés	9 813 947	-	9 813 947	6 851 456	-	6 851 456
Fonds d'indemnisation	-	7 002 483	7 002 483	-	6 303 692	6 303 692
	11 130 787	7 002 483	18 133 270	8 322 593	6 303 692	14 626 285
	21 527 635	7 547 789	29 040 912	18 648 389	6 875 429	25 444 741

\* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent d'un fonds à l'autre.

Approuvé par le Conseil,



**Michel Léonard**

Président du conseil d'administration



**Pierre Hamel**

Président du comité d'audit et  
de gestion des risques

# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de l'évolution des actifs nets · Exercice clos le 31 décembre 2018

	Fonds d'administration générale			Fonds d'indemnisation	TOTAL
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne	Non affectés		
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2016	1 769 218	-	3 442 975	5 413 008	10 625 201
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(341 852) *	(829 972)	4 282 224	890 684	4 001 084
Investissement en immobilisations	43 771 **	-	(43 771)	-	-
Affectations d'origine interne – annexe – rayonnement	-	829 972	(829 972)	-	-
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	<b>1 471 137</b>	<b>-</b>	<b>6 851 456</b>	<b>6 303 692</b>	<b>14 626 285</b>
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(303 689) *	(771 934)	3 883 817	698 791	3 506 985
Investissement en immobilisations	149 392 **	-	(149 392)	-	-
Affectations d'origine interne – annexe – rayonnement	-	771 934	(771 934)	-	-
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018</b>	<b>1 316 840</b>	<b>-</b>	<b>9 813 947</b>	<b>7 002 483</b>	<b>18 133 270</b>

\* Correspond à l'amortissement des immobilisations de 515 010 \$ (553 173 \$ en 2017), déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 211 321 \$ (211 321 \$ en 2017) pour les améliorations locatives.

\*\* Correspond à l'investissement en immobilisations de 149 392 \$ (43 771 \$ en 2017).

# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des résultats · Exercice clos le 31 décembre 2018

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2018	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>PRODUITS</b>						
Maintien de permis	14 263 255	985 991	15 249 246	13 948 659	965 943	14 914 602
Délivrances	1 112 398	-	1 112 398	1 079 076	-	1 079 076
Étude de dossiers de délivrance	941 404	-	941 404	894 679	-	894 679
Revenus administratifs – certification	307 276	-	307 276	302 944	-	302 944
Formation continue – annexe	2 192 509	-	2 192 509	2 271 600	-	2 271 600
Formation de base et examens – annexe	1 438 338	-	1 438 338	1 333 249	-	1 333 249
Formulaires – annexe	1 040 109	-	1 040 109	1 120 516	-	1 120 516
Discipline et syndic – annexe	371 699	-	371 699	443 807	-	443 807
Exercice illégal de courtage – annexe	64 117	-	64 117	78 965	-	78 965
Rayonnement – annexe	168 439	-	168 439	158 338	-	158 338
Revenus de gestion (note 14)	198 098	-	198 098	237 287	-	237 287
Quote-part de la participation dans la SEC jonction (note 6)	83 364	-	83 364	141 267	-	141 267
Revenus (pertes) de placement (note 13)	(81 806)	(33 579)	(115 385)	236 222	197 852	434 074
Autres revenus	31 962	95 894	127 856	27 206	80 354	107 560
	22 131 162	1 048 306	23 179 468	22 273 815	1 244 149	23 517 964

# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des résultats · Exercice clos le 31 décembre 2018 (suite)

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2018	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>CHARGES</b>						
Formation continue – annexe	1 113 734	-	1 113 734	1 308 569	-	1 308 569
Formation de base et examens – annexe	717 588	-	717 588	1 008 258	-	1 008 258
Formulaires – annexe	282 802	-	282 802	331 423	-	331 423
Discipline et syndic – annexe	2 898 847	-	2 898 847	2 723 082	-	2 723 082
Exercice illégal de courtage – annexe	98 754	-	98 754	187 380	-	187 380
Rayonnement – annexe	940 373	-	940 373	988 310	-	988 310
Conseil d'administration et comités	622 080	40 664	662 744	446 325	38 644	484 969
Révision de la Loi sur le courtage immobilier	288 672	-	288 672	180 437	-	180 437
Contribution au ministère des Finances	191 355	-	191 355	166 836	-	166 836
Salaires et charges sociales	8 999 314	85 392	9 084 706	8 801 390	108 848	8 910 238
Formations et cotisations	189 698	3 468	193 166	183 810	4 069	187 879
Déplacements	104 239	-	104 239	178 755	76	178 831
Occupation des locaux	986 763	5 591	992 354	995 200	5 644	1 000 844
Assurances	99 301	1 131	100 432	95 480	1 324	96 804
Amortissements (notes 7 et 8)	379 329	4 320	383 649	379 717	4 069	383 786
Frais de bureau	241 086	1 873	242 959	207 338	2 909	210 247
Technologies de l'information	107 763	806	108 569	64 896	889	65 785
Entretien et réparations	81 671	930	82 601	128 428	1 816	130 244
Honoraires	579 151	104 941	684 092	449 003	126 675	575 678
Frais financiers	400 448	34 534	434 982	338 778	29 247	368 025
Indemnisation (note 15)	-	65 865	65 865	-	29 255	29 255
	19 322 968	349 515	19 672 483	19 163 415	353 465	19 516 880
<b>EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	2 808 194	698 791	3 506 985	3 110 400	890 684	4 001 084

# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des flux de trésorerie · Exercice clos le 31 décembre 2018

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2018	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT</b>						
Excédent des produits sur les charges	2 808 194	698 791	3 506 985	3 110 400	890 684	4 001 084
Éléments sans effet sur la trésorerie :						
Perte réalisée et non réalisée sur les placements (note 13)	305 233	276 571	581 804	215 091	43 222	258 313
Quote-part des résultats nets de la société en commandite après amortissements	(83 364)	-	(83 364)	(141 267)	-	(141 267)
Amortissements des immobilisations	515 010	-	515 010	553 173	-	553 173
Amortissement de l'avantage incitatif	(211 321)	-	(211 321)	(211 321)	-	(211 321)
	3 333 752	975 362	4 309 114	3 526 076	933 906	4 459 982
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	(270 740)	56 175	(214 565)	(168 272)	(14 104)	(182 376)
	3 063 012	1 031 537	4 094 549	3 357 804	919 802	4 277 606
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>						
Remboursement de capital de la société en commandite (note 6)	350 000	-	350 000	-	-	-
Acquisition de placements	(11 782 890)	(1 316 616)	(13 099 506)	(34 190 203)	(11 261 514)	(45 451 717)
Produit de la cession de placements	10 640 967	1 137 260	11 778 227	29 753 256	10 165 722	39 918 978
Acquisition d'immobilisations	(149 392)	-	(149 392)	(43 771)	-	(43 771)
	(941 315)	(179 356)	(1 120 671)	(4 480 718)	(1 095 792)	(5 576 510)
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>						
Variation nette de l'encaisse	2 121 697	852 181	2 973 878	(1 122 914)	(175 990)	(1 298 904)
Encaisse au début	604 765	145 460	750 225	1 727 679	321 450	2 049 129
<b>ENCAISSE À LA FIN</b>	2 726 462	997 641	3 724 103	604 765	145 460	750 225

# ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Notes annexes · 31 décembre 2018

## 1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), constitué en personne morale selon la *Loi sur le courtage immobilier* (RLRQ, c. C-73.2) (la « Loi »), a pour principale mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, par l'application des règles de déontologie et l'inspection des activités des courtiers et des agences en veillant, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la Loi.

Il peut, en outre, dispenser de la formation auprès des courtiers et des dirigeants d'agence, à l'exclusion des cours de formation de base, et décerner les titres visés à l'article 48 de la Loi.

## 2. Principales méthodes comptables

Les états financiers ont été préparés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif et tiennent compte des principales méthodes comptables suivantes :

### Instrument financiers

Les actifs et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur au moment où l'OACIQ devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Par la suite, tous les instruments financiers sont comptabilisés au coût après amortissement, à l'exception des placements qui sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture. La juste valeur des placements est établie à partir des cours acheteurs. Les fluctuations de la juste valeur, les intérêts gagnés, les intérêts courus, les gains et les pertes réalisés à la cession et les gains et pertes non réalisés sont inclus dans les revenus de placement.

Les coûts de transaction liés aux instruments financiers évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale sont passés en charges au

moment où ils sont engagés. Dans le cas des autres instruments financiers, les coûts de transaction sont comptabilisés en augmentation de la valeur comptable de l'actif ou en diminution de la valeur comptable du passif et sont ensuite constatés sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire. Tout escompte ou prime lié à un instrument évalué au coût après amortissement est amorti sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire et est comptabilisé en résultat net à titre de produit ou de charge d'intérêts.

Dans le cas des actifs financiers évalués au coût ou au coût après amortissement, l'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il y a des indications de dépréciation et lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### Comptabilité par fonds

Le Fonds d'administration générale est utilisé pour toutes les activités courantes de l'OACIQ. Les produits et les charges afférents à la prestation de services et à l'administration sont présentés dans le Fonds d'administration générale.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (le « Fonds d'indemnisation ») est destiné au paiement des indemnités aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Ce fonds est institué en conformité avec l'article 108 de la Loi. L'actif de ce fonds ne fait pas partie des actifs du Fonds d'administration générale de l'OACIQ et ne peut servir à prendre en charge les obligations de l'OACIQ.

### Constatation des produits

L'OACIQ applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une

estimation raisonnable et si sa réception est raisonnablement assurée.

### Stocks de formulaires

Les stocks de formulaires destinés à la vente sont évalués au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé pour les stocks, diminué des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

### Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont comptabilisées au coût et amorties en fonction de leur durée de vie utile estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les durées suivantes :

Équipement informatique	3 ans
Matériel de bureau	4 ans
Matériel téléphonique	7 ans
Ameublement	4 à 20 ans
Améliorations locatives	Durée restante du bail
Logiciels et licences	3 ans

### Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme sont soumis à un test de recouvrabilité lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Cette recouvrabilité est mesurée en comparant la valeur comptable des actifs à la valeur estimative des flux de trésorerie futurs directement rattachés à l'utilisation des actifs. Les actifs dépréciés sont inscrits à leur juste valeur, qui est déterminée principalement en utilisant les estimations des flux de trésorerie futurs actualisés directement rattachés à l'utilisation et à la sortie éventuelle des actifs.

### Entité contrôlée

L'OACIQ a le pouvoir de nommer tous les membres du conseil d'administration du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ). Le FARCIQ, considéré comme une entité sans but lucratif distincte à des fins comptables, a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des courtiers immobiliers du Québec et la date de clôture de son exercice financier est le 31 décembre. Le FARCIQ est considéré comme un organisme sans but lucratif du point de vue fiscal. Puisque les bénéfices et avantages du FARCIQ sont réservés aux membres participant au FARCIQ, ceux-ci ne sont pas compris dans les états financiers de l'OACIQ, mais sont présentés sommairement à la note 14.



## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### Participation dans une société en commandite

L'OACIQ détient une participation de 50 % dans une société en commandite qui détient l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités.

L'OACIQ a décidé de comptabiliser sa participation dans la société en commandite selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation ajustée de l'amortissement de l'immeuble locatif calculé selon la méthode linéaire sur une durée de 40 ans.

Selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation, l'OACIQ comptabilise la participation initialement au coût et ajuste la valeur comptable par la suite en y incluant la quote-part des résultats enregistrés par la société en commandite après l'acquisition, cette quote-part étant calculée selon les règles applicables en matière de consolidation. L'OACIQ prend la quote-part du résultat en compte dans la détermination de son résultat net et, en outre, augmente ou diminue le solde de son compte « Participation ». Enfin, il déduit de la valeur comp-

table de la participation sa quote-part des dividendes versés par l'entité émettrice. La quote-part des éléments du bilan n'est pas comptabilisée par l'OACIQ à l'état de la situation financière, mais est plutôt présentée à la note 6 « Participation dans une société en commandite ».

L'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs de l'entité émettrice. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

### Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels des titulaires de permis sont imputés aux résultats sur une base mensuelle et sont répartis en fonction de la durée des permis, qui est de 12 mois. Selon l'article 22 du *Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence*, ils ne sont pas remboursables aux titulaires de permis et seront appliqués aux résultats au cours du prochain exercice.

### Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du locateur sous forme d'avantages incitatifs à la location des locaux, composés d'une allocation pour des améliorations locatives et d'un loyer gratuit. Cet avantage est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée initiale du bail échéant en juillet 2030, soit 20 ans. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

### Impôts sur le revenu

Étant un organisme à but non lucratif aux fins des lois sur les impôts, l'OACIQ n'est pas assujetti aux impôts sur le revenu.

### Ventilation des charges

Chaque service et chaque activité de l'OACIQ fait l'objet d'une codification unique. Les dépenses par activité sont ventilées selon les clés de répartition suivantes :

Au prorata des heures travaillées aux ressources humaines :

- Salaires et charges sociales

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

---

### Ventilation des charges (suite)

Au prorata du nombre d'employés :

- Amortissement
- Assurances
- Entretien et réparations
- Frais de bureau
- Technologies de l'information

Au prorata du nombre de pieds carrés :

- Occupation des locaux

Au prorata des utilisateurs :

- Formations et cotisations
- Déplacements
- Honoraires
- Coûts des formulaires
- Publicité et représentation
- Jetons de présence

Au prorata du pourcentage des ventes :

- Frais de cartes de crédit

Les montants imputés aux diverses activités sont présentés à l'état des résultats et à l'annexe.

### Utilisation d'estimations

Dans le cadre de la préparation des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, la direction doit établir des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les montants des produits et des charges constatés au cours de la période visée par les états financiers. Parmi les principales composantes des états financiers qui exigent des estimations de la direction figurent la provision pour créances douteuses, les durées de vie utile estimatives des immobilisations, la provision pour indemnités ainsi que les charges à payer. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

---

## 3. Placements

---

Les placements du Fonds d'administration générale sont constitués de fonds d'obligations et d'actions.

Les placements du Fonds d'indemnisation sont constitués d'obligations provinciales, municipales et de coupons détachés à des taux variant de 4,00 % à 5,00 % (de 2,10 % à 5,00 % au 31 décembre 2017), échéant entre avril 2019 et janvier 2023 ainsi que de parts de fonds d'obligations et d'actions.

Les placements sont présentés dans l'actif à court terme étant donné qu'ils sont rachetables en tout temps.

### 3. Placements (suite)

	2018		2017	
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation
	\$	\$	\$	\$
Coût des obligations et des fonds d'obligations	7 952 102	5 277 390	7 223 010	5 142 297
Coût des actions et des fonds d'actions	2 216 736	1 413 909	1 934 668	1 386 626
	10 168 838	6 691 299	9 157 678	6 528 923
Juste valeur des obligations et des fonds d'obligations	7 924 521	5 263 002	7 122 395	5 279 232
Juste valeur des actions et des fonds d'actions	1 984 073	1 285 498	1 949 509	1 366 483
	9 908 594	6 548 500	9 071 904	6 645 715

### 4. Comptes débiteurs

	2018	2017
	\$	\$
<b>FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE</b>		
Créances d'exploitation	981 651	377 884
Provision pour créances douteuses	(261 955)	(83 202)
	719 696	294 682
Taxes à la consommation	40 844	61 149
	760 540	355 831

### 5. Avance interfonds

L'avance interfonds ne porte pas intérêt.

## 6. Participation dans une société en commandite

La quote-part de l'OACIQ dans les actifs nets de la société en commandite au 31 décembre 2018 est la suivante :

	2018	2017
	\$	\$
<b>BILAN</b>		
Actif		
Immeuble locatif, au coût	10 478 366	10 478 366
Autres actifs	1 591 648	1 850 490
	12 070 014	12 328 856
Passif		
Emprunts bancaires	8 381 528	8 668 919
Autres passifs	88 165	94 330
	8 469 693	8 763 249
Actif net	3 600 321	3 565 607
	12 070 014	12 328 856

La quote-part de l'OACIQ dans les résultats nets de la société en commandite pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 est la suivante :

	2018	2017
<b>ÉTAT DES RÉSULTATS</b>		
Produits	1 476 035	1 478 569
Charges	1 091 320	1 035 951
Bénéfice avant amortissement	384 715	442 618
Amortissement	(301 351)	(301 351)
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	83 364	141 267

La quote-part de l'OACIQ dans les flux de trésorerie de la société en commandite pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 est la suivante :

	2018	2017
Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	512 062	178 465
Activités d'investissement	(33 931)	(22 500)
Activités de financement	(656 385)	(293 856)
	(178 254)	(137 891)

Les états financiers de la société en commandite sont préparés conformément aux Normes comptables canadiennes pour les entreprises à capital fermé. Il n'y a aucune différence significative résultant de l'application de normes comptables différentes entre la société en commandite et l'OACIQ, à l'exception du fait que la société en commandite n'a comptabilisé aucune charge à titre d'amortissement.

Il n'y a aucune opération entre ces deux parties à part le paiement du loyer et des frais connexes d'un montant de 1 955 593 \$ en 2018 (1 984 681 \$ en 2017). Un montant de néant (9 004 \$ en 2017) est inclus dans les comptes créditeurs et charges à payer. Les opérations entre parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange.

La valeur totale de la participation dans la société en commandite au 31 décembre 2018 s'établit comme suit :

	2018	2017
	\$	\$
Solde au début	4 141 236	3 999 969
Remboursement de capital	(350 000)	-
Quote-part des résultats nets après amortissements	83 364	141 267
<b>SOLDE À LA FIN</b>	<b>3 874 600</b>	<b>4 141 236</b>

## 7. Immobilisations corporelles

	2018			2017
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	\$	\$	\$	\$
<b>FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE</b>				
Équipement informatique	208 196	110 295	97 901	67 059
Matériel de bureau	67 846	62 136	5 710	22 477
Matériel téléphonique	14 850	13 922	928	3 449
Ameublement	1 922 813	1 163 251	759 562	897 346
Améliorations locatives	4 824 171	1 955 958	2 868 213	3 054 648
	<b>7 037 876</b>	<b>3 305 562</b>	<b>3 732 314</b>	<b>4 044 979</b>

Du montant total de l'amortissement des immobilisations corporelles de 484 100 \$ (534 429 \$ en 2017), un montant de 379 329 \$ (379 717 \$ en 2017) est présenté distinctement à l'état des résultats du Fonds d'administration générale. Le solde restant est ventilé dans des centres de coût de ce même fonds.

## 8. Immobilisations incorporelles

	2018			2017
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	\$	\$	\$	\$
<b>FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE</b>				
Logiciels et licences	169 558	154 847	14 711	67 664

Le montant total de l'amortissement des immobilisations incorporelles est de 30 910 \$ (18 744 \$ en 2017).

## 9. Crédoeurs et charges à payer

	2018		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	437 414	-	437 414
Frais courus	96 944	4 601	101 545
Salaires et vacances à payer	1 436 660	-	1 436 660
Sommes à remettre à l'État	300 933	-	300 933
	2 271 951	4 601	2 276 552

	2017		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	498 752	-	498 752
Frais courus	310 560	2 600	313 160
Salaires et vacances à payer	1 228 579	-	1 228 579
Sommes à remettre à l'État	229 495	-	229 495
	2 267 386	2 600	2 269 986

## 10. Provision pour indemnités

Dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, la politique du Fonds d'indemnisation est de comptabiliser une provision de 25 % du montant réclamé. Depuis le 10 mai 2018, l'indemnité maximale payable à même ce fonds est de 100 000 \$ alors que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010, ce montant était de 35 000 \$. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du comité d'indemnisation.

## 11. Engagements

L'OACIQ s'est engagé à louer des bureaux auprès de la société en commandite détenant l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités, en vertu d'un bail qui vient à échéance en juillet 2030. De plus, l'OACIQ a contracté divers engagements, notamment pour le développement du logiciel Courtier 360 et l'utilisation des photocopieurs, échéant entre juillet 2019 et mars 2024. Les engagements minimaux futurs s'élèvent à 26 867 856 \$ et comprennent les paiements suivants pour les cinq prochains exercices :

	\$
2019	2 990 144
2020	2 212 258
2021	2 296 196
2022	2 300 518
2023	2 183 672

## 12. Éventualités

Dans le cours normal de ses activités, l'OACIQ est partie à diverses réclamations et l'issue de ces diverses réclamations en cours au 31 décembre 2018 ne peut être déterminée avec certitude. La direction de l'OACIQ est d'avis que le dénouement de ces litiges n'aura aucune influence défavorable importante sur sa situation financière, les résultats de ses activités et ses flux de trésorerie.

### 13. Revenus de placements

	2018			2017		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus réinvestis	217 891	101 616	319 507	232 914	164 436	397 350
Revenus d'intérêts	5 536	141 376	146 912	218 399	76 638	295 037
	223 427	242 992	466 419	451 313	241 074	692 387
Perte réalisée sur les placements	(175 763)	(16 979)	(192 742)	(117 963)	(46 861)	(164 824)
Gain non réalisé (perte) sur les placements	(129 470)	(259 592)	(389 062)	(97 128)	3 639	(93 489)
	(305 233)	(276 571)	(581 804)	(215 091)	(43 222)	(258 313)
<b>REVENUS DE PLACEMENTS</b>	<b>(81 806)</b>	<b>(33 579)</b>	<b>(115 385)</b>	<b>236 222</b>	<b>197 852</b>	<b>434 074</b>

Au cours de l'exercice, l'OACIQ a procédé à une correction sur son portefeuille de placements car une transaction a été comptabilisée par erreur lors de l'exercice précédent. Ainsi, les placements au 31 décembre 2017 ainsi que les revenus de placements pour l'exercice clos à cette date étaient surévalués de 102,157 \$ pour le fonds d'administration générale et de 70,637 \$ pour le fonds d'indemnisation.



## 14. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ)

Les états financiers sommaires au 31 décembre 2018 du FARCIQ sont les suivants :

	2018	2017
	\$	\$
<b>BILAN</b>		
Actif	58 251 197	58 394 622
Passif	17 223 853	16 303 897
Surplus cumulé	41 027 344	42 090 725
	58 251 197	58 394 622
<b>ÉTAT DES RÉSULTATS</b>		
Produits	6 733 628	7 047 239
Charges	6 784 508	6 100 635
Bénéfice (perte) net de l'exercice	(50 880)	946 604
Gain (perte) non réalisé sur les titres disponibles à la vente	(653 224)	1 747 614
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(359 277)	(748 314)
Résultat global	(1 063 381)	1 945 904
<b>FLUX DE TRÉSORERIE</b>		
Activités d'exploitation	1 306 377	(678 617)
Activités d'investissement	809 130	142 780

Les états financiers du FARCIQ sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS). La principale différence quant à l'application des méthodes comptables entre le FARCIQ et l'OACIQ a trait à la mesure et à la divulgation d'informations concernant les instruments financiers. Le FARCIQ respecte les exigences de présentation des IFRS, tandis que l'OACIQ respecte les exigences de la Partie III du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*.

Au cours de l'exercice, l'OACIQ a reçu du FARCIQ, pour des frais de gestion et de commandite, un montant de 64 508 \$ (73 409 \$ en 2017) et un montant de 112 739 \$ (110 323 \$ en 2017) pour des frais d'occupation de locaux. À ces montants s'ajoutent des remboursements de dépenses totalisant 137 350 \$ (148 416 \$ en 2017). Ces opérations ont été conclues dans le cours normal des activités et ont été comptabilisées à la valeur d'échange établie par les parties. Au 31 décembre 2018, un montant de 13 768 \$ est à recevoir (13 803 \$ en 2017) en lien avec ces opérations. Les comptes créditeurs et charges à payer comprennent un montant à payer de 15 223 \$ (8 153 \$ en 2017) pour les primes perçues par l'OACIQ pour le FARCIQ.

## 15. Fonds d'indemnisation

	2018	2017
	\$	\$
Indemnités payées au cours de l'exercice	138 877	108 071
Variation nette de la provision pour indemnités	(73 012)	(78 816)
	65 865	29 255

## 16. Instruments financiers

### Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers de l'OACIQ fluctuent en raison de variations des prix du marché. Le risque de marché inclut le risque de taux d'intérêt et l'autre risque de prix. L'OACIQ est exposé à ce risque comme le décrivent les paragraphes suivants :

#### i) Risque de taux d'intérêt

Les placements portent intérêt à taux fixe. Par conséquent, une variation des taux d'intérêt du

marché aura une incidence sur la juste valeur des placements.

#### ii) Autre risque de prix

L'autre risque de prix est le risque que la juste valeur ou les flux de trésoreries futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix du marché, autres que celles découlant du risque de taux d'intérêt, que ces variations soient causées par des facteurs propres à l'instrument en cause ou à son émetteur ou par des facteurs touchant tous les instruments financiers similaires négociés sur le marché. L'OACIQ est exposé à l'autre risque de prix par ses placements en actions et en fonds d'actions.

### Risque de crédit

L'OACIQ consent du crédit aux titulaires de permis dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et une provision pour créances douteuses est comptabilisée dans l'état de la situation financière.

De plus, le risque de crédit découle du fait que l'OACIQ détient des placements en obligations. De ce fait, il existe un risque qu'un émetteur d'obligations ne s'acquitte pas de ses obligations envers l'OACIQ, ce qui aurait une incidence sur l'actif de celui-ci.

### Risque de liquidité

L'objectif de l'OACIQ est de disposer de liquidité suffisante pour être en mesure de remplir ses obligations financières à leur échéance. L'OACIQ surveille le solde de son encaisse et de ses flux de trésorerie qui découlent de ses activités pour être en mesure de respecter ses engagements. Au 31 décembre 2018, les principaux passifs financiers de l'OACIQ étaient les comptes créditeurs et charges à payer.

## 17. Chiffres de l'exercice précédent

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle adoptée à l'exercice courant.

## ANNEXE

### Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2018

2018	Formation continue	Formation de base et examen	Formulaires	Discipline et syndic	Exercice de courtage illégal	Rayonnement
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>PRODUITS</b>	2 192 509	1 438 338	1 040 109	371 699	64 117	168 439
<b>CHARGES</b>						
Salaires et charges sociales	752 367	478 359	27 953	1 859 373	59 122	209 675
Jetons de présence	-	-	-	157 050	-	-
Formulaires	-	-	114 681	-	-	-
Déplacements	36 173	1 643	-	53 141	3 711	41 741
Occupation des locaux	158 747	152 231	-	279 476	9 331	63 738
Assurances	8 053	5 532	-	18 620	586	1 597
Amortissement	30 764	21 131	-	71 128	2 238	6 100
Frais de bureau	19 525	19 574	12 804	134 080	1 597	82 699
Technologies de l'information	5 742	3 944	-	13 276	418	1 139
Entretien et réparations	6 624	4 550	-	15 314	482	1 313
Honoraires	49 058	-	105 219	289 475	19 904	81 442
Frais financiers	46 681	30 624	22 145	7 914	1 365	12 732
Publicité et représentation	-	-	-	-	-	438 197
	1 113 734	717 588	282 802	2 898 847	98 754	940 373
<b>EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	1 078 775	720 750	757 307	(2 527 148)	(34 637)	(771 934)

## ANNEXE (SUITE)

### Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2018

2017	Formation continue	Formation de base et examen	Formulaires	Discipline et syndic	Exercice de courtage illégal	Rayonnement
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>PRODUITS</b>	2 271 600	1 333 249	1 120 516	443 807	78 965	158 338
<b>CHARGES</b>						
Salaires et charges sociales	798 469	737 779	-	1 645 597	90 892	237 457
Jetons de présence	-	-	-	169 131	-	-
Formulaires	-	-	217 063	-	-	-
Déplacements	38 390	1 860	-	55 368	6 958	59 150
Occupation des locaux	160 232	153 654	-	282 089	9 419	64 334
Assurances	9 424	7 439	-	13 368	891	2 228
Amortissement	45 782	39 943	-	72 616	3 527	11 588
Frais de bureau	61 397	23 619	17 528	111 831	2 494	85 705
Technologies de l'information	7 115	4 994	-	8 975	598	726
Entretien et réparations	17 129	10 206	-	18 341	1 223	1 429
Honoraires	128 282	3 773	75 828	337 447	69 898	97 262
Frais financiers	42 349	24 991	21 004	8 319	1 480	12 091
Publicité et représentation	-	-	-	-	-	416 340
	1 308 569	1 008 258	331 423	2 723 082	187 380	988 310
<b>EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	963 031	324 991	789 093	(2 279 275)	(108 415)	(829 972)

Jusqu'au 23 juin 2018, le Fonds de financement, qui avait été établi conformément à l'article 47 de la *Loi sur le courtage immobilier*, devait servir notamment à la production et à la diffusion d'informations relatives aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et à la promotion de la qualité des services des courtiers et des agences. À cette date, l'article 47 de la Loi a été abrogé avec l'entrée en vigueur du PL 141, qui a aboli le Fonds de financement. Les activités de production et de diffusion d'informations relèvent dorénavant du Fonds d'administration générale.

LA CONFIANCE EST  
UN ÉLÉMENT MAJEUR :  
SANS ELLE, AUCUN PROJET  
N'ABOUTIT.

— ERIC TABARLY





RAPPORT ANNUEL 2018

# — TABLE DES MATIÈRES

**65**

NOTRE MISSION

**68**

ADMINISTRATEURS DU FARCIQ

**70**

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION

**72**

MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

**76**

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

**79**

ÉTATS FINANCIERS

**83**

NOTES ANNEXES

**105**

CERTIFICAT DE L'ACTUAIRE



# NOTRE MISSION

## PROTÉGER LE PATRIMOINE DES ASSURÉS PAR LA SOUSCRIPTION À L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE.

Notre rôle se divise en trois volets.



D'abord, nous offrons une protection en cas de faute, d'erreur, de négligence ou d'omission qui pourrait être commise par un titulaire de permis de courtage dans l'exercice de ses activités professionnelles.



Ensuite, nous nous assurons de verser une indemnité en regard de la perte qui en résulte lorsque la responsabilité professionnelle est démontrée.



Finalement, nous répondons aux besoins et aux préoccupations des courtiers à l'égard de leur assurance responsabilité professionnelle tout en les aidant à prévenir les risques liés aux erreurs professionnelles.



LA CONFIANCE

DONNE DE L'ASSURANCE.

# ADMINISTRATEURS DU FARCIQ

Au 31 décembre 2018

## PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. Martin Dupras, A.S.A., Pl. Fin., M. Fisc., ASC  
Président de ConFor financiers inc.

Président du comité de gouvernance et membre  
des comités d'audit, de déontologie, de placements,  
de prévention et sinistres

## VICE-PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mme Christiane St-Jean, ASC  
Courtier immobilier agréé et dirigeant d'agence  
Présidente de RE/MAX ACCÈS inc.

Membre du comité de déontologie

## TRÉSORIER

M. Bernard Deschamps, M.A.P., CPA, CMA  
Président-directeur général de la Mutuelle  
des municipalités du Québec

Président du comité d'audit et du comité  
de placements, et membre du comité de  
gouvernance

## ADMINISTRATEURS

M. Xavier Lecat, ASC  
Courtier immobilier, L'Expert Immobilier PM enr.

Membre du comité d'audit et du comité  
de placements

Mme Christine Lemieux, BAA, CHA  
Courtier immobilier hypothécaire agréé  
et dirigeant d'agence  
Présidente de Centres hypothécaires  
Dominion-Phénix

Membre du comité de prévention et sinistres

M. Louis-Georges Pelletier, AIAC, ASC  
Administrateur de sociétés

Président du comité de prévention et sinistres, et  
membre du comité de gouvernance

M<sup>e</sup> Marc Simard, ASC  
Associé, Bélanger Sauvé

Président du comité de déontologie, et membre du  
comité de gouvernance

## DE GAUCHE À DROITE :

### Debout :

Louis-Georges Pelletier  
Xavier Lecat  
Christine Lemieux  
Marc Simard  
Alain Chouinard  
Bernard Deschamps

### Assis :

Christiane St-Jean  
Martin Dupras



MARTIN  
DUPRAS

## MOT DU **PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) est fier de dresser son bilan de l'année 2018, fruit d'une gestion saine et équilibrée des avoirs.

L'exercice financier 2018 s'est terminé au 31 décembre avec une perte d'exploitation de 50 880 \$ ainsi qu'un résultat global négatif de 1 063 381 \$ en raison de la variation des placements anticipés, mais non réalisés. Ce résultat négatif découle principalement de la décision de subventionner la prime pour la maintenir à un niveau inférieur au coût réel. Ceci porte donc le surplus cumulé à 41 027 344 \$, signe de stabilité et de solidité.

La gestion rigoureuse des finances a des retombées positives sur l'organisation. Le FARCIQ est fier d'en faire bénéficier tous les assurés, notamment par le maintien de la subvention de la prime d'assurance et la gratuité de toutes ses formations.

« L'assuré est au centre de notre intérêt et il est important pour nous de lui offrir le meilleur service au meilleur coût ». Notre approche envers les assurés est empreinte de respect, de loyauté, d'équité et de rigueur, à l'image de nos valeurs organisationnelles.

En 2018, la stabilité a été au rendez-vous concernant le coût de la prime, la protection et le nombre de réclamations. De façon plus précise, 645 nouvelles réclamations ont été traitées cette année comparativement à 650 en 2017. Le coût total des indemnités versées s'est élevé à près de 1,5 million de dollars. Nous constatons toutefois qu'une plus grande sévérité semble être un enjeu bien présent, d'où l'importance d'avoir une bonne gestion des provisions monétaires.

## LA PRÉVENTION EST LA CLÉ POUR SENSIBILISER LES ASSURÉS AUX CONSÉQUENCES DÉCOULANT D'UNE RÉCLAMATION ET LES GUIDER VERS DES COMPORTEMENTS PRUDENTS.

La prévention est la clé pour sensibiliser les assurés aux conséquences découlant d'une réclamation et les guider vers des comportements prudents à adopter afin d'éviter des litiges potentiels. Elle sera donc au rendez-vous pour les prochaines années.

---

### Un vent de changement dans le secteur financier

---

L'année 2018 a été marquée par une révision des lois dans le secteur financier, notamment la nouvelle *Loi sur les assureurs*, qui modifie la gouvernance des fonds d'assurances. Le conseil d'administration de l'OACIQ exercera dorénavant les fonctions et les pouvoirs relatifs aux affaires d'assurance en formant, entre autres, un comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle.

Merci à tous les membres du conseil d'administration, à la direction générale du FARDIQ et de l'OACIQ ainsi qu'aux employés pour votre impli-

cation, votre collaboration et votre compréhension en ce moment de changements et d'ajustements. Nous sommes convaincus que ces changements seront toujours en synergie avec les intérêts des assurés et le bon fonctionnement des opérations du Fonds d'assurance.



**Martin Dupras**, A.S.A., Pl. Fin., M. Fisc., ASC  
Président du conseil d'administration

ALAIN  
CHOUINARD



## MOT DU **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

---

### Engagé à protéger

---

La protection est au cœur de notre mission, tant en ce qui concerne la responsabilité professionnelle des assurés que la protection de leur patrimoine. D'année en année, nous avons redoublé d'efforts pour offrir la meilleure protection possible afin de répondre aux besoins de la profession.

---

### Engagé à former

---

#### **Des assurés mieux informés!**

Dans son approche préventive, le **FARCIQ** est soucieux des bonnes pratiques de la profession et priorise la formation pour aider et informer les assurés quant à leur protection et aux enjeux relatifs à leur responsabilité professionnelle. La prévention fait partie de notre vision et nous déployons beaucoup d'énergie pour assurer une

offre variée et une présence constante en matière de formation, notamment en collaborant avec l'OACIQ pour les activités de formation continue obligatoire et en mettant sur pied la toute nouvelle formation *Ma responsabilité professionnelle*. Cette formation, offerte gratuitement, a d'ailleurs été suivie par plus de 1 000 assurés, en webinaire ou en salle.

Le succès de nos formations (en ligne, en webinaire et en salle) a été démontré : plus de 4 000 courtiers ont participé à l'une de nos formations et nous en sommes très fiers. Nous invitons également les assurés qui n'ont pas encore profité de cette opportunité, à s'inscrire sur notre site web.

En offrant toutes nos formations gratuitement, nous souhaitons inciter un plus grand nombre d'assurés à les suivre et nous sommes convaincus que cela contribuera à diminuer les risques de réclamation à long terme.



## Engagé à s'impliquer

Tout au long de l'année, le FARCIO s'est démarqué par son dynamisme et sa présence lors d'événements de l'industrie, notamment :

- Sa participation à plus de 6 événements de l'industrie à titre de commanditaire ou d'exposant, dont le RDV OACIQ ;
- Des publications régulières dans le PRO@CTIF ;
- 1 345 trousse d'assurance envoyées aux nouveaux courtiers ;
- 26 présentations dispensées dans les agences.

Par leur engagement, leur rigueur et leurs compétences, les employés et les membres du conseil d'administration du FARCIO jouent un rôle majeur pour l'organisation et je tiens à les remercier, tous et chacun, pour leur contribution afin de mener à bien notre mission commune.



**M<sup>e</sup> Alain Chouinard, MBA**  
Directeur général

**LE FARCIO EST  
SOUCIEUX DES BONNES  
PRATIQUES DE LA  
PROFESSION ET  
PRIORISE LA  
FORMATION POUR  
AIDER ET INFORMER  
LES ASSURÉS.**



LA CONFIANCE  
EST UNE DES ÉTAPES  
DE LA RÉUSSITE.

— WISSAL MOUMEN EL IDRISSE

RAPPORT

# DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

**AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU FONDS D'ASSURANCE  
RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER  
DU QUÉBEC**

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (le « Fonds ») au 31 décembre 2018 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).



**pwc**

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.  
1250, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 2500  
Montréal (Québec) H3B 4Y1  
Tél. : 1 514 205-5000 • Téléc. : 1 514 876-1502  
[www.pwc.com/ca/fr](http://www.pwc.com/ca/fr)

## Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers du Fonds, qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2018;
- l'état du résultat et du résultat global pour l'exercice clos à cette date;
- l'état des variations du surplus cumulé pour l'exercice clos à cette date;
- le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
- les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

## Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

## Indépendance

Nous sommes indépendants du Fonds conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

## Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux IFRS, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf

si la direction a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du Fonds.

## Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent

influer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non

dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le Fonds à cesser son exploitation;

- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance, entre autres informations, l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

*PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.*<sup>1</sup>

Montréal (Québec)  
Le 19 février 2019

<sup>1</sup> CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique  
n° A125840

# FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de la situation financière · Au 31 décembre 2018

(en dollars canadiens)

	2018	2017
	\$	\$
<b>ACTIF</b>		
Encaisse	2 032 326	543 805
Bons du Trésor (taux d'intérêt de 1,60 %; 0,98 % au 31 décembre 2017) et acceptation bancaire	383 510	324 501
Placements (note 4)	54 002 709	55 316 608
Revenus de placement à recevoir	245 583	234 821
Primes à recevoir et autres débiteurs (note 12)	45 016	156 292
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres (note 7)	737 000	1 098 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	757 776	683 665
Frais payés d'avance	32 102	31 120
Immobilisations corporelles	15 175	5 810
	<b>58 251 197</b>	<b>58 394 622</b>
<b>PASSIF</b>		
Comptes créditeurs et charges à payer	470 387	261 135
Montant dû à l'OACIQ (note 11)	13 768	13 803
Primes non acquises	1 909 922	1 885 294
Passif de sinistres (note 7)	14 829 776	14 143 665
	<b>17 223 853</b>	<b>16 303 897</b>
<b>SURPLUS CUMULÉ</b>		
Surplus cumulé à la clôture de l'exercice	39 844 441	39 895 321
Cumul des autres éléments du résultat global	1 182 903	2 195 404
	<b>41 027 344</b>	<b>42 090 725</b>
	<b>58 251 197</b>	<b>58 394 622</b>

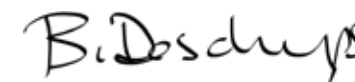
## ENGAGEMENTS (note 14)

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Approuvé par le conseil,



**Martin Dupras**  
Président



**Bernard Deschamps**  
Trésorier

## FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État du résultat et du résultat global · Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

(en dollars canadiens)

	2018	2017
	\$	\$
<b>PRODUITS</b>		
Primes acquises (note 9)	5 615 321	5 621 255
Primes cédées de réassurance (note 9)	(404 700)	(407 700)
Primes nettes acquises	5 210 621	5 213 555
<b>CHARGES</b>		
Sinistres et frais de règlement	5 480 575	4 799 715
Frais généraux	1 303 933	1 300 920
	6 784 508	6 100 635
<b>PERTE TECHNIQUE</b>	(1 573 887)	(887 080)
<b>REVENUS DE PLACEMENT ET AUTRES REVENUS (NOTE 4)</b>	1 523 007	1 833 684
<b>BÉNÉFICE NET (PERTE) DE L'EXERCICE</b>	(50 880)	946 604
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>		
Éléments qui seront ultérieurement reclassés en résultat net		
Gain non réalisé (perte) sur titres disponibles à la vente	(653 224)	1 747 614
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(359 277)	(748 314)
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	(1 012 501)	999 300
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	(1 063 381)	1 945 904

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.



## FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

### État des variations du surplus cumulé · Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

(en dollars canadiens)

			2018	2017
	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
<b>SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	39 895 321	2 195 404	42 090 725	40 144 821
Bénéfice net (perte) de l'exercice	(50 880)	-	(50 880)	946 604
Autres éléments du résultat global de l'exercice	-	(1 012 501)	(1 012 501)	999 300
<b>SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	39 844 441	1 182 903	41 027 344	42 090 725

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

# FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

## Tableau des flux de trésorerie · Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

(en dollars canadiens)

	2018	2017
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX</b>	\$	\$
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Bénéfice net (perte) de l'exercice	(50 880)	946 604
Ajustements pour		
Amortissement des immobilisations corporelles	4 074	2 018
Amortissement des immobilisations incorporelles	-	27 374
Amortissement des primes et escomptes sur placements	169 678	199 333
Gains réalisés sur cession de placements	(359 277)	(748 314)
Revenus de dividendes réinvestis	(331 572)	(362 173)
	(567 977)	64 842
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placement à recevoir	(10 762)	(7 016)
Primes à recevoir et autres débiteurs	111 276	(81 417)
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	361 000	373 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	(74 111)	9 759
Frais payés d'avance	(982)	(9 611)
Comptes créditeurs et charges à payer	209 252	38 170
Montant dû à l'OACIQ	(35)	9 965
Primes non acquises	24 628	(41 708)
Passif de sinistres	686 111	(969 759)
	1 306 377	(678 617)
	738 400	(613 775)
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations corporelles	(13 439)	(3 848)
Acquisition de placements	(26 817 692)	(24 555 350)
Produit de la cession de placements	27 640 261	24 701 978
	809 130	142 780
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU COURS DE L'EXERCICE</b>	1 547 530	(470 995)
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	868 306	1 339 301
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	2 415 836	868 306
La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent des éléments suivants :		
Encaisse	2 032 326	543 805
Bons du Trésor et acceptation bancaire	383 510	324 501
	2 415 836	868 306

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

# FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Notes annexes · 31 décembre 2018

(en dollars canadiens)

## 1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a constitué le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (le « Fonds d'assurance » ou la « Société »), lequel est régi par la *Loi sur les assurances*. L'OACIQ a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds d'assurance a commencé ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle de l'ensemble des agences, des courtiers immobiliers et des courtiers hypothécaires du Québec. Le siège social du Fonds d'assurance se situe au 4905, boulevard Lapinière, bureau 2800, à Brossard (Québec) Canada. Le Fonds d'assurance n'est pas assujéti à la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

## 2. Base de présentation

Les présents états financiers sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS) en vigueur à la date de publication. La publication des états financiers et des notes annexes a été approuvée par une résolution du conseil d'administration en date du 19 février 2019.

Le Fonds d'assurance présente les éléments de la situation financière par ordre de liquidité.

## 3. Principales méthodes comptables

### Contrats d'assurance

Les contrats d'assurance sont ceux qui, à leur entrée en vigueur, transfèrent un risque d'assurance important. Le risque d'assurance est transféré lorsque la Société consent à indemniser un titulaire de contrat lorsqu'il se produit un événement futur incertain qui affecte celui-ci de façon défavorable. Tous les contrats émis par la

Société transfèrent un risque d'assurance important et sont, par conséquent, traités comme des contrats d'assurance.

### Passif de sinistres

Le passif de sinistres comprend les sinistres et les frais de règlement non réglés (« sinistres non réglés »). Lors de la réception de tout avis de réclamation, les sinistres et frais de règlement sont soumis à une estimation du coût net ultime, dossier par dossier, puis réévalués à mesure que d'autres renseignements sont obtenus. Ils comprennent une provision pour tenir compte de l'évolution future des sinistres, incluant les sinistres survenus mais non déclarés, ainsi qu'une provision pour écarts défavorables comme le veulent les pratiques actuarielles reconnues au Canada. Les sinistres non réglés tiennent compte de la valeur temporelle de l'argent et sont donc actualisés au taux du marché des actifs investis sous-jacents. Un actuaire externe, nommé par le conseil d'administration du Fonds d'assurance, évalue le caractère suffisant du passif de sinistres en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Primes non acquises

Les primes souscrites sont reportées à titre de primes non acquises et constatées comme produits au prorata de la durée des polices sous-jacentes. Les primes non acquises sont calculées en fonction de la tranche non échue des primes souscrites au prorata.

#### Réassurance

Les sinistres sont présentés à l'état du résultat, déduction faite des montants assumés par les réassureurs. Les montants estimatifs à recouvrer des réassureurs sur les sinistres non réglés et les montants estimatifs à payer pour les sinistres sont comptabilisés séparément.

Le montant à recouvrer des réassureurs est évalué de la même façon que le sont les sinistres non réglés et est inscrit en prenant en compte la valeur temporaire de l'argent.

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse, les bons du Trésor et les acceptations bancaires, dont l'échéance est de trois mois ou moins à partir de la date d'acquisition. Les revenus d'intérêts sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont constatés lorsqu'ils sont gagnés et inclus dans l'état du résultat, dans les revenus de placement et autres revenus.

#### Instruments financiers

Les instruments financiers sont composés des actifs financiers disponibles à la vente et des prêts et créances.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers qui sont désignés comme étant disponibles à la vente ou qui ne sont pas classés dans les prêts et créances, dans les placements détenus jusqu'à leur échéance ou dans les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Les actifs financiers disponibles à la vente sont acquis pour une période indéfinie et peuvent être vendus pour répondre à des besoins de liquidités.

Les placements, tous classés dans la catégorie « disponibles à la vente » (DAV), sont comptabilisés à la

juste valeur à l'état de la situation financière à la date de la transaction, et les variations de la juste valeur sont enregistrées en tant qu'autres éléments du résultat global jusqu'à ce que l'actif financier soit cédé ou qu'il ait subi une baisse de valeur autre que temporaire. Les coûts de transaction liés aux instruments financiers sont capitalisés et, pour les obligations, sont amortis sur la durée de l'instrument selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Durant la détention sans perte de valeur autre que temporaire d'un actif DAV, les gains et les pertes ne sont pas constatés dans le bénéfice de l'exercice. Lorsque l'actif est cédé ou subit une baisse de valeur autre que temporaire, le gain ou la perte est constaté à l'état du résultat dans les revenus de placement et autres revenus et, en conséquence, le montant est soustrait des autres éléments du résultat global. Les gains et les pertes réalisés sur la vente d'actifs DAV sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Les actifs financiers classés comme prêts et créances et détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût après amortissement. L'encaisse, les bons du Trésor, les revenus de placement à recevoir, les primes à recevoir et autres débiteurs et les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres sont classés comme prêts et créances.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Passifs financiers au coût après amortissement

Les passifs financiers, composés des comptes créditeurs et charges à payer et du montant dû à l'OACIQ, sont comptabilisés au coût après amortissement.

#### Juste valeur des instruments financiers

Conformément à IFRS 7 *Instruments financiers – information à fournir*, pour les instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état de la situation financière, le Fonds d'assurance classe ses évaluations de la juste valeur selon une hiérarchie à trois niveaux décrits ci-dessous :

Niveau 1 – Les prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;

Niveau 2 – Techniques d'évaluation pour lesquelles toutes les données qui ont une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée sont observables, directement ou indirectement;

Niveau 3 – Techniques d'évaluation qui utilisent des données ayant une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée et qui ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

#### Constatation des produits et des charges relatifs aux instruments financiers

La méthode d'amortissement de l'intérêt effectif est utilisée pour tous les coûts de transaction ajoutés au coût d'acquisition d'un instrument financier et pour les primes ou les escomptes gagnés ou engagés sur les instruments financiers DAV. Les revenus d'intérêts sont constatés à mesure qu'ils sont gagnés.

#### Détermination de la juste valeur des instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché.

Après la comptabilisation initiale, les justes valeurs sont déterminées en fonction de l'information disponible. Les justes valeurs des instruments financiers sont déterminées selon le cours de clôture pour les obligations et à leur valeur liquidative pour les parts de fonds communs de placement.

#### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé. Les taux d'amortissement sont établis de manière à amortir le coût des actifs sur leur durée de vie utile. La méthode linéaire est utilisée selon les durées suivantes :

Système téléphonique	3 ans
Améliorations locatives	Durée du bail
Mobilier et équipement	5 ans
Matériel informatique	3 ans

#### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, et sont composées de logiciels d'application et de logiciels d'exploitation. L'amortissement est fondé sur la durée de vie utile des logiciels, soit cinq ans, et est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire.

#### Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait être supérieure à leur valeur

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Dépréciation d'actifs à long terme (suite)

recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs attendus d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. Le montant de la perte de valeur représente l'écart net entre la valeur comptable et la valeur recouvrable et est imputé à l'état du résultat, le cas échéant. Au cours de l'exercice courant et des exercices précédents, aucune immobilisation incorporelle ou corporelle n'a fait l'objet d'une dépréciation.

#### Modification d'une norme comptable

*IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*

Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le Fonds d'assurance a adopté la nouvelle norme IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, qui introduit un modèle de comptabilisation

unique et exhaustif pour tous les contrats conclus avec des clients, à l'exception de ceux entrant dans le champ d'application d'autres normes tels que les contrats d'assurance, les instruments financiers et les contrats de location. La majorité des produits du Fonds d'assurance n'est donc pas touchée par l'adoption de cette norme. IFRS 15 remplace IAS 18 *Produits des activités ordinaires* de même que les interprétations connexes. Le principe de base de cette norme est que la comptabilisation d'un produit doit traduire le transfert de biens ou de services en un montant qui reflète la valeur de la contrepartie reçue, ou que l'on s'attend à recevoir, en échange de ces biens ou services.

L'adoption d'IFRS 15 n'a eu aucune incidence sur les états financiers du Fonds d'assurance.

#### Normes émises, mais non encore en vigueur

À la date d'approbation des présents états financiers, les interprétations suivantes avaient été publiées mais n'étaient pas encore entrées en vigueur :

##### A. IFRS 9 *Instruments financiers*

Le 25 juillet 2014, l'International Accounting Standards Board (IASB) a mené à leur terme des éléments de ses mesures visant à répondre à la crise financière en apportant d'autres modifications à IFRS 9 *Instruments financiers* portant sur i) les révisions de son modèle de

classement et d'évaluation, et ii) un modèle unique et prospectif de dépréciation fondé sur les pertes attendues.

Ces modifications d'IFRS 9 présentent un modèle logique de classement des actifs financiers, fondé sur les caractéristiques des flux de trésorerie et le modèle économique dans lequel l'actif est détenu. Ce modèle unique fondé sur des principes remplacera les dispositions actuelles fondées sur des règles généralement considérées comme très complexes et difficiles à appliquer. La nouvelle norme comprend également un modèle de dépréciation unique pour tous les instruments financiers, ce qui élimine une source de complexité associée aux exigences comptables actuelles.

La version modifiée d'IFRS 9 comprend un nouveau modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues, qui exigera la comptabilisation plus rapide des pertes de crédit attendues. Plus particulièrement, il faudra comptabiliser les pertes de crédit attendues à partir du moment où les instruments financiers sont comptabilisés et comptabiliser plus rapidement les pertes sur créances attendues sur la durée de vie totale. Pour plus de renseignements, on doit se référer à la section IFRS 4 *Contrats d'assurance* ci-dessous.

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Normes émises, mais non encore en vigueur (suite)

##### B. IFRS 4 *Contrats d'assurance*

L'IASB a publié, en septembre 2016, des amendements à la norme IFRS 4 *Contrats d'assurance*, qui visent à résoudre les préoccupations des assureurs et des organisations qui les représentent concernant les dates d'entrée en vigueur différentes d'IFRS 9 *Instruments financiers* au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et de la nouvelle norme IFRS attendue sur les contrats d'assurance.

Les amendements permettent, sans toutefois l'exiger, à une entité qui émet des contrats d'assurance d'effectuer un choix entre deux options. La première option consiste à appliquer une exemption temporaire pour continuer d'utiliser la norme IAS 39 *Instruments financiers : comptabilisation et évaluation* plutôt qu'IFRS 9 pour les exercices ouverts avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 si l'entité n'a pas préalablement appliqué IFRS 9 et si ses activités prédomi-

nantes sont liées à l'assurance. La deuxième option permet à une entité d'appliquer l'approche par superposition aux actifs financiers désignés qui sont admissibles selon certains critères spécifiques en reclassant, entre le résultat net et les autres éléments du résultat global, la différence entre le montant présenté dans le résultat net selon IFRS 9 et le montant qui aurait été présenté dans le résultat net si l'entité avait appliqué IAS 39 pour ces actifs.

La Société a choisi d'appliquer l'exemption temporaire pour continuer d'utiliser IAS 39, soit le report de la date d'application d'IFRS 9 au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

##### C. IFRS 17 *Contrats d'assurance*

L'IASB a publié, en mai 2017, IFRS 17 *Contrats d'assurance*, qui remplacera la norme actuelle IFRS 4 *Contrats d'assurance*. IFRS 17 comprend les exigences relatives à la comptabilisation, à l'évaluation, à la présentation et aux informations à fournir applicables à tous les contrats d'assurance.

IFRS 17 exige que le passif des contrats d'assurance soit évalué selon un modèle général fondé sur la valeur actuelle. Ce modèle général est basé sur l'utilisation des hypothèses à la date de clôture

pour estimer le montant, le calendrier et l'incertitude des flux de trésorerie futurs et prend en compte les taux d'intérêt du marché et les incidences des options et des garanties des assurés.

De plus, selon IFRS 17, les profits résultant de la vente de polices d'assurance ne seront plus constatés lors de la comptabilisation initiale, mais seront reportés à titre de passif distinct et comptabilisés au résultat net sur la période de couverture au fur et à mesure que les services seront rendus.

La Société évalue actuellement l'incidence de l'adoption d'IFRS 17, qui sera applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

##### D. IFRS 16 *Contrats de location*

L'IASB a publié, en janvier 2016, IFRS 16 *Contrats de location*, qui remplacera la norme actuelle IAS 17 *Contrats de location*. IFRS 16 énonce les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'information relatifs aux contrats de location. IFRS 16 introduit un modèle de comptabilisation unique pour le preneur, qui exige de comptabiliser au bilan des actifs et des passifs liés aux contrats de location pour la plupart de ces contrats, éliminant ainsi la distinction actuelle entre les contrats de location simple et les

### 3. Principales méthodes comptables (suite)

#### Normes émises, mais non encore en vigueur (suite)

##### D. IFRS 16 Contrats de location (suite)

contrats de location-financement. Pour le bailleur, la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement demeure très mince.

La Société devra adopter IFRS 16 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, de manière rétrospective. Elle estime que l'adoption d'IFRS 16 ne devrait pas entraîner d'incidence significative.

#### Estimations et hypothèses comptables importantes

La valeur comptable de certains actifs et passifs est souvent déterminée en fonction d'estimations et d'hypothèses portant sur des événements futurs. Les principales estimations et hypothèses qui présentent un risque significatif d'entraîner un rajustement important de la valeur comptable de certains actifs et passifs au cours de la prochaine période annuelle de présentation de l'information

financière sont relatives à l'évaluation du passif de sinistres.

Le coût ultime du passif de sinistres est estimé au moyen de techniques actuarielles appropriées en matière d'évaluation prospective des sinistres, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada.

La principale hypothèse servant de fondement à ces techniques consiste à supposer que l'expérience en matière de sinistres d'une société peut servir à prévoir l'évolution future des sinistres et, par conséquent, le coût ultime de leur règlement. Ces méthodes extrapolent donc l'évolution des pertes payées et subies, les coûts moyens de règlement par sinistre et le nombre de sinistres en fonction de l'évolution observée durant les exercices précédents et de la sinistralité escomptée. L'évolution passée des sinistres est principalement analysée par année de survenance, mais cette analyse peut être précisée par région, par secteur d'activité et par type de sinistre. Les sinistres importants font habituellement l'objet d'une analyse distincte; une provision équivalant au montant estimé par l'expert en sinistres étant constituée, où ils font l'objet de projections distinctes pour tenir compte de leur évolution future. Dans la plupart des cas, aucune hypothèse expli-

cite n'est posée quant aux taux éventuels d'inflation des sinistres ou aux ratios des sinistres. Les hypothèses utilisées sont plutôt celles qui sont implicites dans les antécédents en matière de sinistres et sur lesquelles sont fondées les projections. On utilise un jugement qualitatif supplémentaire pour évaluer dans quelle mesure les tendances passées pourraient ne pas s'appliquer à l'avenir afin d'établir le coût ultime estimé de règlement des sinistres, qui présente le résultat le plus vraisemblable parmi tous les résultats possibles, en tenant compte de toutes les incertitudes en cause.

### 4. Placements

Un instrument financier est considéré comme coté sur un marché actif (niveau 1) si des cours pour ce dernier sont aisément et régulièrement disponibles auprès d'une Bourse, d'un courtier, d'un négociateur, d'un secteur d'activité, d'un service d'évaluation des prix ou d'un organisme de réglementation, et que ces prix représentent des transactions réelles et intervenant régulièrement sur le marché dans des conditions de concurrence normale. Lorsqu'un marché actif coté existe, les justes valeurs des actifs financiers



---

## 4. Placements (suite)

---

sont fondées sur les cours de clôture pour les obligations et à la valeur liquidative pour les parts de fonds communs de placement.

En l'absence d'un marché actif, les justes valeurs sont fondées sur des données autres que les cours qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement (niveau 2). Ces données incluent les taux du marché en vigueur pour les instruments possédant des caractéristiques et des profils de risque similaires, le cours de clôture à la date de la transaction la plus récente assujettie aux rajustements des liquidités ou le cours moyen des courtiers lorsque les transactions sont trop rares pour constituer un marché actif. Plus précisément, la juste valeur des obligations est déterminée par l'actualisation des flux monétaires générés par l'obligation sur sa durée de détention. Le taux d'actualisation utilisé reflète le risque de crédit d'instruments comportant le même profil de risque que l'obligation évaluée à la date de présentation de l'information

financière. En ce qui concerne les parts de fonds communs de placement, leur juste valeur est fondée sur leur valeur liquidative.

Certains instruments financiers pour lesquels les justes valeurs ne sont pas fondées sur les données de marché observables doivent être évalués en utilisant une technique d'évaluation ou un modèle fondé sur des hypothèses qui ne sont pas soutenues par les prix découlant des transactions courantes dans les marchés pour le même instrument ni ne sont fondées sur des données observables de marché (niveau 3). La Société ne détient aucun titre catégorisé en tant que niveau 3 au 31 décembre 2018. Il n'y a pas eu de transfert entre le niveau 1 et le niveau 2 au cours de l'exercice.

La répartition des instruments financiers de la Société entre les niveaux susmentionnés est présentée ci-après.

#### 4. Placements (suite) · Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

	2018		
	Niveau 1	Niveau 2	Total
	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	3 566 479	3 566 479
Obligations des gouvernements provinciaux	-	16 410 113	16 410 113
Obligations des gouvernements municipaux	-	10 838 443	10 838 443
Obligations corporatives	-	12 745 162	12 745 162
Fonds de placement	-	10 442 512	10 442 512
	-	54 002 709	54 002 709

	2017		
	Niveau 1	Niveau 2	Total
	\$	\$	\$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	12 041 182	12 041 182
Obligations des gouvernements municipaux	-	18 441 633	18 441 633
Obligations corporatives	-	12 143 957	12 143 957
Fonds de placement	-	12 689 836	12 689 836
	-	55 316 608	55 316 608

#### 4. Placements (suite) · Échéance des placements

	2018				
	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	436 384	1 406 911	1 723 184	-	3 566 479
Obligations des gouvernements provinciaux	5 596 434	6 269 832	4 543 847	-	16 410 113
Obligations des gouvernements municipaux	2 574 834	7 860 890	402 719	-	10 838 443
Obligations corporatives	2 058 548	7 649 601	3 037 013	-	12 745 162
Fonds de placement	-	-	-	10 442 512	10 442 512
	10 666 200	23 187 234	9 706 763	10 442 512	54 002 709

	2017				
	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	5 705 357	6 335 825	-	12 041 182
Obligations des gouvernements municipaux	5 999 889	12 035 257	406 487	-	18 441 633
Obligations corporatives	2 895 513	7 161 967	2 086 477	-	12 143 957
Fonds de placement	-	-	-	12 689 836	12 689 836
	8 895 402	24 902 581	8 828 789	12 689 836	55 316 608

#### 4. Placements (suite) · Gains non réalisés (pertes) sur placements

	2018			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	3 532 919	33 560	-	3 566 479
Obligations des gouvernements provinciaux	16 412 336	53 471	(55 694)	16 410 113
Obligations des gouvernements municipaux	10 880 898	13 955	(56 410)	10 838 443
Obligations corporatives	12 822 900	19 800	(97 538)	12 745 162
Fonds de placement	9 170 753	1 303 514	(31 755)	10 442 512
	52 819 806	1 424 300	(241 397)	54 002 709

	2017			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations des gouvernements provinciaux	12 118 775	28 075	(105 668)	12 041 182
Obligations des gouvernements municipaux	18 502 627	33 190	(94 184)	18 441 633
Obligations corporatives	12 183 746	36 619	(76 408)	12 143 957
Fonds de placement	10 316 056	2 373 780	-	12 689 836
	53 121 204	2 471 664	(276 260)	55 316 608

#### 4. Placements (suite) · Détails des revenus de placement et autres revenus

	2018	2017
	\$	\$
Intérêts	1 188 092	1 118 383
Dividendes	331 572	362 173
Variation de l'escompte sur obligation	(169 678)	(199 333)
Gains réalisés sur cession de placements	359 277	748 314
Frais de gestion	(186 256)	(195 853)
	<b>1 523 007</b>	<b>1 833 684</b>

#### 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers

La gestion des placements du Fonds d'assurance est confiée à deux gestionnaires externes, lesquels doivent suivre la politique de placement adoptée par le conseil d'administration du Fonds d'assurance. La direction s'assure du respect des lignes directrices. Le portefeuille de placement est entièrement investi dans des marchés bien établis, actifs et liquides.

##### Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison de variations des cours du marché. Le risque de marché comprend trois types de risque : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et le risque de prix lié au marché. La politique de placement de la Société établit des principes et des limites à l'égard de ces risques. Le comité de placement surveille régulièrement la conformité avec la politique de placement.

## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

### Risque de change

Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier libellé en devises fluctue en raison de la variation des taux de change. Tous les instruments financiers du Fonds d'assurance étant émis en dollars canadiens, il n'est pas soumis au risque de change.

### Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque qu'une fluctuation des taux d'intérêt ait une incidence négative sur la situation financière du Fonds d'assurance, laquelle survient lorsque les taux d'intérêt augmentent sur le marché. Ce risque est une composante importante du risque de marché et provient des activités d'assurance de dommages de la Société ainsi que des portefeuilles de placement qu'elle détient. La Société a adopté une politique sur la gestion intégrée des risques qui tient compte du risque de taux d'intérêt.

Une variation dans les taux d'intérêt aurait une incidence sur les états financiers, de sorte qu'une variation de 1 % des taux d'intérêt entraînerait une augmentation ou une diminution des revenus de placement de 435 602 \$ (426 268 \$ au 31 décembre 2017).

### Risque de prix lié au marché

Le risque de prix lié aux marchés boursiers découle de l'incertitude liée à la juste valeur des actifs transigés sur les marchés boursiers. La politique de placement du Fonds d'assurance ne permet d'acquérir qu'un maximum de 30 % de la valeur marchande du portefeuille total en titres transigés sur les marchés boursiers, et ce, en vue de bonifier le rendement-risque, sous réserve des exigences de capital requis. Au 31 décembre 2018, le Fonds d'assurance détient indirectement, de par ses parts de fonds, 10 442 512 \$ (12 689 836 \$ au 31 décembre 2017) en titres transigés sur les marchés boursiers. En conséquence, une variation de 1 % de la juste valeur de ces actifs aurait un impact de 104 425 \$ (126 898 \$ au 31 décembre 2017) sur le résultat global du Fonds d'assurance.

### Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses

obligations et amène de ce fait la Société à subir une perte financière. Le risque de crédit porte principalement sur les titres à revenu fixe, soit la majorité du portefeuille d'investissement.

La politique de placement du Fonds d'assurance encadre les qualités des titres qui peuvent être détenus, et les gestionnaires sont tenus de déposer périodiquement un rapport de conformité à cet égard. De plus, il est prévu que le Fonds d'assurance ne pourra investir plus de 50 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans des titres de sociétés. Il n'investira pas plus de 5 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans les titres de sociétés cotées BBB et moins. Le Fonds d'assurance n'investira pas plus de 10 % du portefeuille de titres à revenu fixe dans un même émetteur corporatif.

La Société évalue la solidité financière du réassureur avant de signer tout contrat avec le réassureur et surveille régulièrement sa situation. En outre, la Société exige une notation minimale de son réassureur. Le réassureur a une notation minimale de A+ (A+ au 31 décembre 2017). L'agence de notation utilisée est AM Best.

## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Les tableaux suivants présentent la juste valeur des obligations des gouvernements municipaux et des obligations corporatives selon la nomenclature de l'agence de notation :

	2018					
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)					
Obligations du gouvernement fédéral	3 567	-	-	-	-	3 567
Obligations des gouvernements provinciaux	-	16 410	-	-	-	16 410
Obligations des gouvernements municipaux	-	-	-	-	10 838	10 838
Obligations corporatives	-	7 745	3 771	1 229	-	12 745

	2017					
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)					
Obligations des gouvernements provinciaux	-	12 041	-	-	-	12 041
Obligations des gouvernements municipaux	100	-	-	-	18 342	18 442
Obligations corporatives	-	2 362	8 042	1 740	-	12 144

## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

### Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

	2018	2017
	\$	\$
Encaisse	2 032 326	543 805
Bons du Trésor et acceptation bancaire	383 510	324 501
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et des municipalités	30 815 035	30 482 815
Obligations corporatives	12 745 162	12 143 957
Revenus de placement à recevoir	245 583	234 821
Primes à recevoir et autres débiteurs	45 016	156 292
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	737 000	1 098 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	757 776	683 665
	<b>47 761 408</b>	<b>45 667 856</b>

### Concentration du risque de crédit

La concentration du risque de crédit survient soit lorsqu'un certain nombre d'emprunteurs ou de contreparties qui exercent des activités similaires sont situés dans le même secteur géographique ou qu'ils ont des caractéristiques économiques comparables. Un changement des conditions économiques, politiques ou autres pourrait influencer de la même façon sur leur capacité de remplir leurs engagements contractuels. Les actifs investis du Fonds d'assurance pourraient être sensibles aux changements touchant un type d'industries en particulier. Tous les titres détenus sont émis au Canada.

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires pour respecter ses engagements de trésorerie relativement à des instruments financiers. Afin de gérer ses exigences de trésorerie, le Fonds d'assurance conserve une tranche de ses actifs investis sous forme de titres liquides. Aux 31 décembre 2018 et 2017, les passifs financiers viennent tous à échéance au cours de l'exercice suivant.



## 5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

### Risque de flux de trésorerie

Le risque de flux de trésorerie est le risque de fluctuation des flux de trésorerie futurs associés à un instrument financier monétaire. Le Fonds d'assurance réduit ce risque en appariant autant que possible les entrées monétaires des placements aux sorties monétaires des sinistres réglés.

### Juste valeur

Les justes valeurs de l'encaisse, des bons du Trésor, des revenus de placement à recevoir, des primes à recevoir et autres débiteurs, des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres et des comptes créditeurs et charges à payer correspondent approximativement à leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

## 6. Risque d'assurance

### Risque d'assurance et gestion

Le Fonds d'assurance souscrit des contrats d'assurance responsabilité aux agences, aux courtiers immobiliers et aux courtiers hypothécaires du Québec. Le risque lié aux contrats d'assurance comprend surtout le risque associé aux éléments suivants :

- La tarification et la souscription;
- La fluctuation du calendrier, de la fréquence et de la gravité des sinistres relativement aux prévisions;
- Une protection de réassurance inadéquate.

#### A. Souscription

Les polices couvrent généralement une période de 12 mois et elles ont une date de renouvellement qui est le 1<sup>er</sup> mai de chaque année. Les activités du secteur de l'assurance sont de nature cyclique : le secteur réduit généralement les tarifs d'assurance après des périodes de rentabilité accrue, tandis qu'il accroît généralement les tarifs après les périodes de perte soutenue. La rentabilité de la Société a tendance à suivre ce

modèle de marché cyclique. En outre, la Société est à risque à l'égard des changements dans la législation de l'assurance professionnelle et la conjoncture économique.

Afin de surveiller correctement la propension au risque du Fonds d'assurance, le prix de la prime annuelle est établi en utilisant un rendement interne sur le modèle des capitaux propres et un modèle des capitaux établi en fonction des risques de l'Autorité des marchés financiers (AMF). La prime annuelle établie à 345 \$ en 2017 a été maintenue à 345 \$ en 2018 pour les courtiers immobiliers et les agences, et à 245 \$ en 2017 et 2018 pour les courtiers hypothécaires. De plus, la limite de la garantie offerte aux assurés est demeurée au même montant (note 8).

Le comité de placement surveille le profil de risque global du Fonds d'assurance, cherchant à atteindre un équilibre entre le risque, le rendement et le capital, et détermine les politiques concernant le cadre de gestion du risque de la Société. Le comité a pour mandat d'identifier, d'évaluer et de surveiller les risques et d'éviter les risques excédant le niveau de tolérance au risque de la Société.

## 6. Risque d'assurance (suite)

### Risque d'assurance et gestion (suite)

#### B. Gestion du processus d'indemnisation et réassurance

Un objectif du Fonds d'assurance est de s'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi pour couvrir les paiements des sinistres futurs. Le succès du Fonds d'assurance dépend de sa capacité d'évaluer adéquatement le risque associé aux contrats d'assurance souscrits par la Société. Le Fonds d'assurance établit le passif de sinistres afin de couvrir le passif estimé pour le paiement de tous les sinistres et les frais de règlement des sinistres engagés à l'égard des contrats d'assurance souscrits par la Société. Le passif de sinistres ne représente pas un calcul exact du passif. Il représente plutôt les estimations du Fonds d'assurance quant aux paiements d'indemnités et aux frais de règlement des sinistres ultimes prévus. L'inflation prévue est prise en considération au moment de l'estimation du passif de sinistres, ce qui réduit d'autant le risque lié à l'inflation.

Sous l'égide du comité des sinistres, des politiques rigoureuses d'examen des sinistres sont en place afin d'évaluer les nouveaux sinistres et

les sinistres en cours. En outre, des examens détaillés réguliers des procédures de traitement des sinistres réduisent l'exposition au risque de la Société. Qui plus est, le Fonds d'assurance a pour politique de gérer activement et d'intenter rapidement le règlement des réclamations, afin de réduire son exposition aux situations futures imprévues qui pourraient nuire à ses activités. Le Fonds d'assurance a un comité des sinistres qui analyse les sinistres et les questions litigieuses afin de s'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi.

#### C. Sensibilité au risque d'assurance

La principale hypothèse servant de fondement aux estimations du passif de sinistres est que les sinistres futurs suivront une évolution semblable à celle des sinistres passés.

Les estimations du passif de sinistres sont aussi fondées sur divers facteurs quantitatifs et qualitatifs, dont :

- les coûts moyens de règlement par sinistre, y compris les frais de traitement des sinistres;
- la moyenne des sinistres par année de survenance;
- les tendances quant à l'ampleur et à la fréquence des sinistres.

La plupart ou la totalité des facteurs qualitatifs ne sont pas directement quantifiables, particulièrement de manière prospective, et les effets de ces facteurs et de facteurs imprévus pourraient porter atteinte à la capacité d'évaluer précisément le risque des contrats d'assurance que le Fonds d'assurance souscrit. En outre, il pourrait y avoir un délai, parfois de quelques années, entre le moment où survient un sinistre et celui où il est déclaré au Fonds d'assurance, et des délais additionnels entre le moment où il est déclaré et le règlement final du sinistre.

Le Fonds d'assurance affine ses estimations relatives au passif de sinistres de manière régulière à mesure que les sinistres sont déclarés et réglés. Établir un niveau approprié de passif de sinistres est un processus incertain en soi et les politiques liées à ce processus sont surveillées par le comité des sinistres.

## 7. Passif de sinistres

Les provisions actuarielles sont établies de manière à refléter l'estimation du plein montant du passif associé à tous les engagements au titre des polices d'assurance en date de l'état de la situation financière, incluant les sinistres survenus,

## 7. Passif de sinistres (suite)

mais non déclarés (SSND). Le montant ultime du règlement du passif différera des meilleures estimations pour diverses raisons, notamment l'obtention de renseignements supplémentaires sur les faits et circonstances liés aux sinistres.

### Sinistres non réglés et sommes à recouvrer des réassureurs

L'établissement de la provision pour les sinistres non réglés ainsi que la détermination du montant à recouvrer des réassureurs au titre des sinistres non réglés sont fondés sur des techniques actuarielles établies qui requièrent l'utilisation d'hypothèses telles que l'évolution des sinistres et les statistiques de paiement, les taux futurs de fréquence et de gravité des sinistres, l'inflation ainsi que d'autres facteurs.

Les sinistres non réglés ont été réduits d'un montant net de 527 600 \$ au 31 décembre 2018 (432 860 \$ au 31 décembre 2017) pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 2,29 % (2,08 % en 2017) a été appliqué aux statistiques de règlement sous-jacentes. La provision pour écarts défavorables a augmenté les sinistres non réglés

d'un montant net de 1 420 243 \$ au 31 décembre 2018 (1 232 837 \$ au 31 décembre 2017).

### Primes non acquises

Les primes non acquises sont calculées au prorata d'après la tranche non échue des primes souscrites. Ce montant doit être suffisant pour couvrir tous les coûts futurs relatifs à la portion non expirée des polices en vigueur au 31 décembre. Les risques futurs à provisionner comprennent les sinistres et frais de règlement, les frais d'administration des polices et le coût de la réassurance se rapportant à ces polices. Advenant le cas où les primes non gagnées seraient insuffisantes pour couvrir ces coûts, le Fonds d'assurance serait dans l'obligation d'inscrire un passif correspondant à la déficience.

### Sensibilité aux taux d'intérêt

Étant donné que la valeur temporelle de l'argent est prise en compte pour établir les sinistres non réglés, une augmentation ou une diminution du taux d'actualisation entraînerait respectivement une diminution ou une augmentation de la charge pour sinistres non réglés. Ainsi, une augmentation de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la baisse de 233 508 \$ (222 687 \$ au 31 décembre 2017) sur la valeur des sinistres non réglés en date de l'état de la situation financière alors qu'une diminution de 1 % du taux d'actualisation aurait

une incidence à la hausse de 243 130 \$ (231 876 \$ au 31 décembre 2017) sur la valeur des sinistres non réglés en date de l'état de la situation financière.

### Évolution des sinistres des années antérieures

Le tableau suivant montre les estimations des sinistres cumulatifs survenus, y compris les SSND, pour les neuf dernières années de survenance et l'évolution subséquente ainsi que les paiements cumulatifs à ce jour. Cette évaluation est fondée sur les règlements réels complets ou partiels des sinistres en vertu des contrats d'assurance, ainsi que sur les estimations courantes du passif de sinistres pour les sinistres non encore réglés ou non encore déclarés.

**7. Passif de sinistres (suite) · Estimation des sinistres encourus ultimes**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
À la fin de l'exercice de souscription	6 562 559	6 673 910	6 073 405	5 608 678	5 283 626	4 749 235	5 407 964	4 615 194	4 948 557	5 524 969	
Un an après	6 424 801	6 033 124	4 671 308	4 468 644	4 069 840	4 607 025	5 439 827	4 137 714	4 713 490		
Deux ans après	4 772 070	4 790 220	4 077 761	4 144 194	3 301 052	4 552 032	5 138 710	3 604 401			
Trois ans après	3 220 954	4 076 860	3 245 717	3 543 060	3 288 660	4 561 616	5 048 986				
Quatre ans après	2 761 601	3 660 691	3 125 725	3 551 053	3 347 492	4 254 503					
Cinq ans après	2 428 397	3 509 608	3 247 652	3 343 806	3 005 507						
Six ans après	2 578 027	3 278 447	3 241 606	3 323 517							
Sept ans après	2 404 905	3 201 439	3 167 900								
Huit ans après	2 406 876	3 201 439									
Neuf ans après	2 408 288										
Estimation des sinistres encourus ultimes	2 408 288	3 201 439	3 167 900	3 323 517	3 005 507	4 254 503	5 048 986	3 604 401	4 713 490	5 524 969	38 253 000
Sinistres réglés	2 399 788	3 201 439	3 117 311	3 224 681	2 761 662	3 850 087	4 151 195	2 269 928	1 074 838	630 046	26 680 975
Sinistres non réglés	8 500	-	50 589	98 836	243 845	404 416	897 791	1 334 473	3 638 652	4 894 923	11 572 025
Effet de l'actualisation et des marges											964 195
Autres											1 535 780
<b>SINISTRES NON RÉGLÉS FINAUX</b>											<b>14 072 000</b>

Note : Ce tableau a été diminué des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 757 776 \$.

## 7. Passif de sinistres (suite) · Évolution du passif net de sinistres

	2018			2017		
	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)					
<b>SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE</b>	13 460	1 098	12 362	14 420	1 471	12 949
Variation des pertes et des frais estimatifs dans le cas des sinistres subis au cours des exercices précédents	(2 180)	(467)	(1 713)	(2 115)	(373)	(1 742)
Pertes et frais relatifs aux sinistres subis durant l'exercice en cours	7 108	106	7 002	6 388	-	6 388
Moins les recouvrements reçus (sommes versées) à l'égard des sinistres subis						
Durant l'exercice en cours	(1 082)	-	(1 082)	(695)	-	(695)
Au cours des exercices précédents	(3 234)	-	(3 234)	(4 538)	-	(4 538)
<b>SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE</b>	14 072	737	13 335	13 460	1 098	12 362

Note : Ce tableau a été diminué des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 757 776 \$ (683 665 \$ en 2017).

## 8. Réassurance

La limite de garantie offerte par le Fonds d'assurance est de 1 000 000 \$ par sinistre, par assuré, et est assujettie à une limite annuelle de 2 000 000 \$.

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds d'assurance réassure une portion des risques assumés dans le but de limiter ses pertes advenant la survenance de sinistres majeurs ou une fréquence très élevée de sinistres.

Les modalités de l'entente peuvent varier d'une année à l'autre.

La réassurance offre une protection globale annuelle de 11 000 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 6 000 000 \$, du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## 9. Primes nettes acquises

	2018	2017
	\$	\$
<b>PRIMES BRUTES SOUSCRITES</b>	<b>5 638 376</b>	<b>5 579 547</b>
Primes cédées de réassurance	(404 700)	(407 700)
Primes nettes souscrites	<b>5 233 676</b>	<b>5 171 847</b>
Variation des primes non acquises	(23 055)	41 708
<b>PRIMES NETTES ACQUISES</b>	<b>5 210 621</b>	<b>5 213 555</b>

Les primes nettes acquises n'ont pas été diminuées d'une provision pour créances douteuses en 2018 et en 2017, établie à partir d'une analyse globale des primes à recevoir en fin d'exercice de façon à déterminer celles qui, selon toutes probabilités, ne seront pas encaissées. Cela s'explique par le fait que la facturation de la prime d'assurance est unifiée avec celle de la cotisation annuelle à l'OACIQ. Tant que l'OACIQ n'a pas perçu la prime auprès de l'assuré, ce dernier n'est pas couvert, ce qui justifie l'absence de créances douteuses.

## 10. Capital requis

Le capital requis est régi par l'AMF. Ainsi, le cadre de suffisance du capital fondé sur les risques est basé sur l'évaluation du risque des actifs, des passifs liés aux polices et des règlements structurés, des lettres de crédit, des instruments dérivés et des autres engagements par l'application de divers coefficients de pondération et de marge. Le Fonds d'assurance doit se conformer aux exigences d'un test du capital disponible par rapport au capital requis, le test du capital minimal (TCM).

L'AMF exige que chaque assureur de dommages établisse un niveau cible interne de capital reflétant son profil de risque et justifie à l'AMF, par des explications appuyées sur des données appropriées, le niveau dont il s'est doté. Ce niveau cible interne doit être supérieur au seuil de capital minimal imposé par l'AMF de 100 %, et un niveau cible aux fins de surveillance, de 150 %.

En janvier 2015, l'AMF a modifié la ligne directrice sur les exigences en matière de suffisance du capital, qui décrit la façon de calculer le ratio TCM. L'écart qui découle de la nouvelle méthode de calcul est amorti sur 12 trimestres consécutifs jusqu'en décembre 2018 et est présenté en diminution du capital disponible.

En 2016, le Fonds d'assurance a établi sa cible interne de capital requis à 375 % étant donné qu'il est nécessaire de bâtir un capital suffisant pour remplir les obligations futures liées à la protection du public. Le Fonds d'assurance a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

Le capital disponible et le capital requis du Fonds d'assurance s'établissent comme suit :

	2018	2017
	\$	\$
Capital disponible	41 027	42 091
Capital requis	5 128	5 361
Excédent du capital disponible sur le capital requis	35 899	36 730
<b>TCM (EN %)</b>	<b>800,06 %</b>	<b>785,13 %</b>

## 11. Opérations avec l'OACIQ

Par différentes ententes avec l'OACIQ, le Fonds d'assurance a reçu la prestation de certains services de gestion et offert des commandites, le tout totalisant 64 508 \$ (73 409 \$ en 2017), en plus de frais d'occupation de locaux d'un montant de 112 739 \$ (110 323 \$ en 2017). À ces montants s'ajoutent d'autres frais payés, totalisant 137 350 \$ (148 416 \$ en 2017). Ces opérations ont été conclues dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur convenue entre les parties. Au 31 décembre 2018, un montant de 13 768 \$ est à payer (13 803 \$ au 31 décembre 2017) en lien avec ces opérations. Les primes à recevoir et autres débiteurs incluent un montant de 15 223 \$ (8 153 \$ en 2017) pour les primes et les franchises perçues par l'OACIQ pour le Fonds d'assurance.

## 12. Primes à recevoir et autres débiteurs

	2018	2017
	\$	\$
Franchises à recevoir	31 900	78 616
Primes à recevoir	13 116	8 153
Autres montants à recevoir	-	69 523
	45 016	156 292

## 13. Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants comprennent tous les membres du conseil d'administration de la Société et les dirigeants. Le montant de leur rémunération globale pour 2018 est de 303 759 \$ (304 494 \$ en 2017).

## 14. Engagements

Le Fonds d'assurance s'est engagé, en vertu d'un bail avec l'OACIQ, à faire des versements pour une sous-location échéant en juillet 2020. Les versements minimaux futurs en vertu du contrat totalisent 96 785 \$ et se détaillent comme suit :

	\$
2019	61 127
2020	35 658



# CERTIFICAT DE L'ACTUAIRE

J'ai évalué le passif des polices incluant les sommes à recouvrer auprès des réassureurs dans l'état de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité du courtage immobilier du Québec au 31 décembre 2018 et sa variation dans l'état du résultat global pour l'exercice clos à cette date, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada, notamment en procédant à la sélection d'hypothèses et de méthodes d'évaluation appropriées.

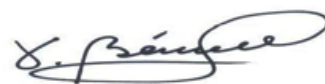
À mon avis, les données utilisées dans le cadre de l'évaluation de ces provisions sont fiables et suffisantes. J'ai vérifié la concordance des données d'évaluation avec les documents financiers de la société.

Voici les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel :

Passif des sinistres	Montants inscrits à l'état annuel (000 \$)	Estimation de l'actuaire (000 \$)
(1) Sinistres et frais de règlement non payés directs	14 072	14 072
(2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés	0	0
(3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)	14 072	14 072
(4) Sommes à recouvrer des réassureurs	737	737
(5) Autres sommes à recouvrer liées aux sinistres non payés	758	758
(6) Autres éléments de passif	758	758
(7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) – (4) – (5) + (6)	13 335	13 335

Passif des primes	Montants inscrits à l'état annuel (col. 1) (000 \$)	Estimation de l'actuaire (col. 2) (000 \$)
(1) Passif des primes non gagnées brut		2 023
(2) Passif des primes non gagnées net		2 158
(3) Primes non gagnées brutes	1 910	
(4) Primes non gagnées nettes	1 910	
(5) Insuffisance de primes	248	248
(6) Autres éléments de passif	0	0
(7) Frais d'acquisition reportés	0	
(8) Maximum de frais d'acquisition pouvant être reportés (4) + (5) + (9) col. 1 – (2) col. 2		0
(9) Commissions non gagnées + Taxes sur les primes cédées reportées + Dépenses d'opérations d'assurance différées cédées	0	

À mon avis, le montant du passif des polices net des sommes à recouvrer auprès des réassureurs constitue une provision appropriée à l'égard de la totalité des obligations afférentes aux polices. De plus, les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.



Xavier Bénarosch, FCAS, FICA

13 février 2019

Date de l'opinion

LA COMMUNICATION  
EST LA BASE DE  
LA CONFIANCE.

— CHRISTOPHER CANTO



OASIS



4905, boul. Lapinière, bureau 2200  
Brossard (Québec) J4Z 0G2  
T 450 462-9800 ou 1 800 440-7170  
F 450 676-7801

Info OACIQ : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170  
oaciq.com • info@oaciq.com