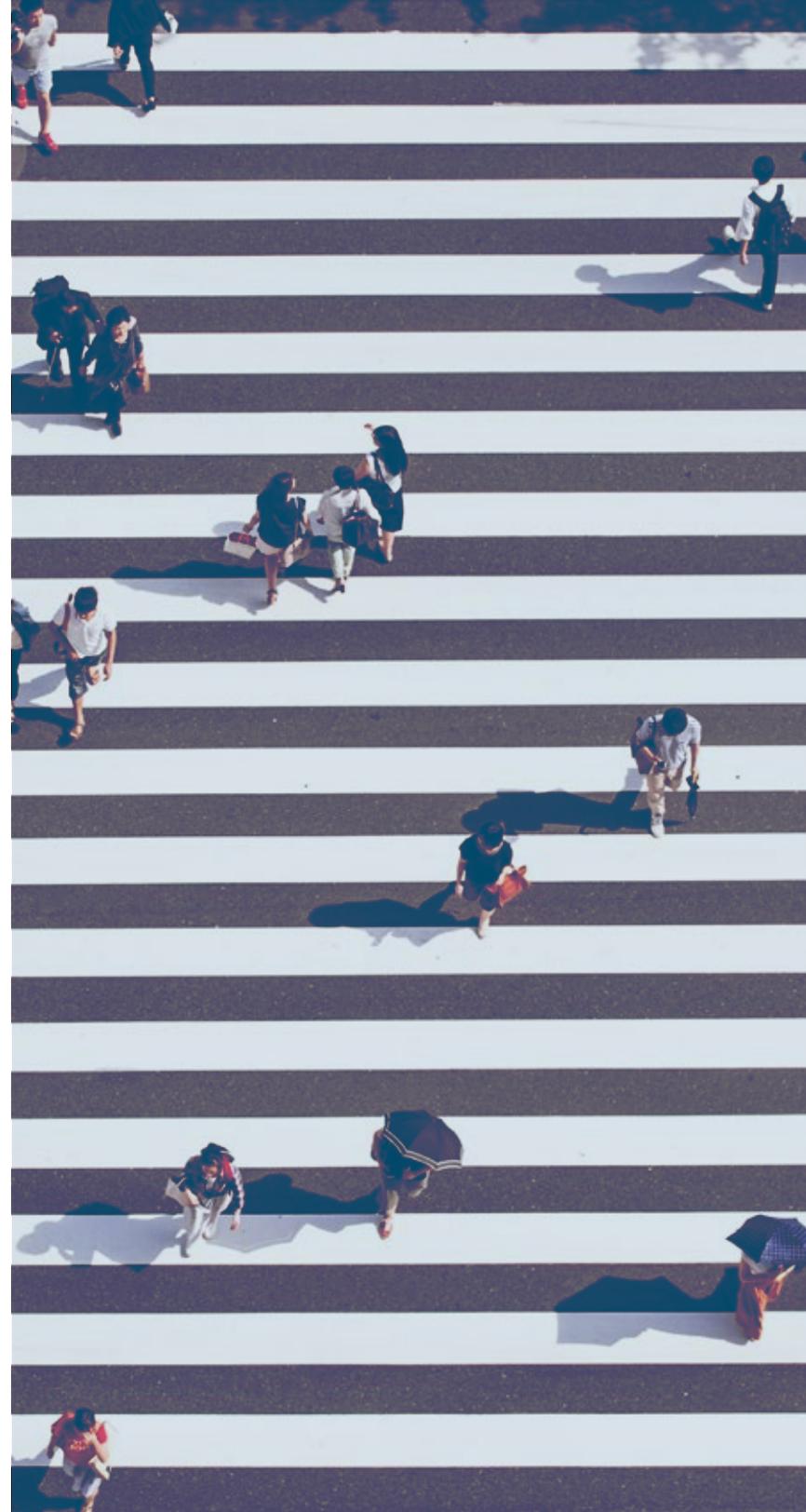


Rapport annuel 2021



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 : 978-2-924369-19-7 (PDF)

**L'éthique
en toutes
circonstances :**

une base solide
pour protéger
le public



Monsieur Éric Girard
Ministre des Finances
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Ministre,

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2021.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'PH', is positioned above the name of the sender.

Pierre Hamel
Président du conseil d'administration

Table des matières

- 01** Profil de l'Organisme
- 02** Mot du président du conseil d'administration
- 04** Mot de la présidente et cheffe de la direction
- 07** Comité de direction
- 09** 2021 en chiffres
- 13** Revue des activités
- 28** Gouvernance et administration
- 34** Bilans des comités
- 53** Rapport de l'auditeur indépendant pour l'OACIQ
- 80** Rapport de l'auditeur indépendant pour le 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 encadrés par la *Loi sur le courtage immobilier*.

Vision

L'OACIQ est l'autorité du courtage immobilier. 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

Gouvernance

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.



Pierre Hamel

Mot du président du conseil d'administration

Au nom du conseil d'administration, j'ai le plaisir de présenter le rapport annuel des activités de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) incluant les activités de son Fonds d'assurance pour l'exercice 2021.

Impact de la pandémie et de la surchauffe immobilière

L'année 2021, marquée entre autres par la surchauffe immobilière, a été l'occasion pour l'OACIQ de démontrer à quel point l'Organisme exerce pleinement son rôle de régulateur. Cette effervescence est le résultat d'une multitude de facteurs extérieurs à l'exercice du courtage immobilier, dont certains de nature démographique comme l'engouement pour le télétravail, d'autres de nature financière, tels la hausse des coûts des matériaux de construction ou les bas taux d'intérêt.

En ce sens, l'Organisme a agi de façon proactive en regard de sa mission et a posé des actions non négligeables en lien avec la surchauffe, toujours dans l'objectif de protéger le consommateur.

Modifications législatives

En septembre 2021, nous avons fait part de nos observations à l'occasion de la consultation sur *Les pratiques des courtiers immobiliers dans le contexte de la surchauffe immobilière* du ministère des Finances. Nous y avons notamment proposé des améliorations à la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI) en matière de conflit d'intérêts et de double représentation.

L'adoption des projets de loi n° 3, *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement dans le secteur financier*, et n° 5, *Loi donnant suite à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 25 mars 2021 et certaines autres mesures*, a également eu un impact sur les activités de l'Organisme.

Une planification adaptée

La qualité des équipes en place et leur savoir-faire ont permis de poursuivre nos actions en lien avec la planification stratégique établie. Nous sommes en très bonne voie d'atteindre les objectifs rigoureux que nous nous étions fixés, et ce, en maintenant les solides performances financières qui assurent la pérennité de l'Organisme.

L'Organisme peut ainsi continuer d'exercer son précieux rôle en tant qu'autorité du courtage immobilier avec tout le leadership nécessaire au maintien d'une protection pleine et entière des consommateurs qui utilisent les services d'un courtier immobilier résidentiel ou commercial.

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

Le FARCIQ a profité de l'année 2021 pour souligner son 15^e anniversaire. Il a entre autres mis l'accent sur des initiatives de prévention et d'information dans le but d'exposer sa valeur ajoutée et également pour faire connaître la qualité de la protection d'assurance qu'il offre. Plusieurs formations gratuites ont été offertes aux assurés en ce sens et plus de 1,5 M\$ d'indemnisation a été versé au cours de l'année au public.

Nouveautés au sein de la gouvernance

Au cours de 2021, quelques changements sont survenus dans la composition du conseil d'administration.

Le ministre des Finances a nommé deux nouveaux administrateurs en août : M. David Beauchesne et Mme Anne-Marie Beaudoin, et ce, pour une période de trois ans.

Il y a également eu des élections de titulaires de permis pour siéger au conseil d'administration en septembre. En tant qu'administratrice exerçant principalement dans le domaine du courtage immobilier résidentiel, Mme Diane Ménard a été réélue pour un mandat qui se terminera le 30 avril 2023. MM. Dean McKay et Patrick Juanéda ont quant à eux été élus pour un mandat de trois ans chacun. Pour l'unique poste disponible comme administrateur exerçant dans le domaine du courtage commercial, M. Jacques Métivier a été réélu pour un mandat de trois ans.

Je tiens à saluer tous les administrateurs que j'ai eu le plaisir de côtoyer, ainsi que ceux qui viennent de se joindre à nous.

Mon mandat tirera à sa fin au premier trimestre de 2022 et je suis très fier de transmettre le flambeau à M. Richard Boivin, alors que l'OACIQ est une organisation saine, vigilante et alignée avec sa mission. Je tiens à remercier tout un chacun des membres du conseil d'administration. Le conseil d'administration de l'OACIQ est d'un dynamisme extraordinaire. Les administrateurs sont dévoués et ont à cœur la mission de l'Organisme.

Je tiens également à souligner l'excellent travail de la direction et des employés de l'OACIQ ainsi que le leadership déployé par la présidente et cheffe de la direction, Nadine Lindsay, qui par sa rigueur et son professionnalisme propulse l'Organisme à l'atteinte de nouveaux sommets.

Ce fut un réel plaisir de mettre à profit mes compétences à l'atteinte des objectifs de l'Organisme.



Pierre Hamel, B.Sc., ASA, ACIA, ASC, C.Dir.
Président du conseil d'administration
OACIQ

La qualité des équipes en place et leur savoir-faire ont permis de poursuivre nos actions en lien avec la planification stratégique établie.

A portrait of Nadine Lindsay, a woman with long blonde hair, wearing a white blazer over a dark top. She is smiling slightly and looking towards the camera. The background is dark with some geometric patterns.

Nadine Lindsay

Mot de la présidente et cheffe de la direction

La transformation des habitudes immobilières s'est poursuivie en 2021 et l'OACIQ a su s'adapter à ces importants changements en faisant preuve d'agilité et de proactivité. Nous l'avons fait tout en demeurant engagés et mobilisés dans ce qui nous anime : notre mission de protection du public. Les résultats de nos actions, présentés dans le présent rapport annuel, en témoignent.

Actions entreprises pour répondre aux enjeux de la pandémie

Afin d'outiller les titulaires de permis en vue du respect des mesures sanitaires liées à la COVID-19, nous avons, en temps opportun, fourni les informations requises et adapté nos pratiques et outils disponibles afin d'assurer que les transactions immobilières se déroulent en toute sécurité pour les consommateurs durant cette période de turbulence sanitaire et financière.

Une campagne d'information et de sensibilisation destinée au public a été développée et déployée en un temps record afin de démontrer l'impact et les risques associés aux transactions immobilières précipitées, telles les ventes sans garantie légale ou sans inspection préachat. Une formation obligatoire pour tous les courtiers autorisés à exercer en courtage immobilier résidentiel a également été ajoutée, en cours d'année, afin de leur rappeler la nécessité d'avoir des comportements déontologiques en toutes circonstances et particulièrement dans un tel contexte pandémique où les transactions immobilières se sont multipliées. Enfin, une initiative porteuse consistant en un programme de clients mystères a permis de mieux cibler et de renforcer l'encadrement des titulaires de permis.

En lien avec les valeurs intrinsèques de l'Organisme, nous avons également pris grand soin de nos employés, tant en regard de leur santé physique et mentale que de leur bien-être, entre autres par le biais de services adaptés à leurs besoins, de conférences et de formations ainsi que par une gestion adaptative et créatrice de valeur.

Protection du public

Afin d'arrimer les pratiques des courtiers immobiliers avec les enjeux de l'heure, nous avons développé deux nouvelles lignes directrices portant sur le conflit d'intérêts et sur la prévention du blanchiment d'argent et de la fraude immobilière pour notamment veiller à la conformité de la pratique des titulaires de permis et à la mise à jour des programmes de conformité des agences immobilières.

L'Organisme a intensifié ses efforts visant à contrer les crimes financiers dans le cadre du Programme de prévention du blanchiment d'argent.

L'Organisme a également intensifié ses efforts visant à contrer les crimes financiers en poursuivant ses initiatives dans le cadre du Programme de prévention du blanchiment d'argent et au niveau de la protection des données personnelles. À ce sujet, en juin, l'OACIQ a signé une entente de collaboration avec le Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE) qui permet de resserrer les contrôles face à ce type de situations au potentiel extrêmement préjudiciable pour les consommateurs.

Encadrement des pratiques

Les travaux de révision des formulaires de courtage immobilier entrepris en 2020 se sont poursuivis, dont l'ajout de mentions pour renforcer les messages aux acheteurs quant aux risques associés au fait de renoncer à une inspection préachat.

L'OACIQ a également procédé à la diffusion de deux guides de pratique professionnelle, l'un axé sur la copropriété divise et l'autre sur les enjeux environnementaux pouvant survenir dans le cadre de transactions immobilières, considérant les impacts observés sur le public dans ces domaines et ayant à cœur la littéracie immobilière des consommateurs.

Pérennité de l'Organisme

Nous avons continué d'accroître notre efficacité organisationnelle et assuré la stabilité financière de l'Organisme. Nos résultats financiers démontrent et assurent la disponibilité des fonds pour tous nos programmes et initiatives visant à protéger le public.

Nous avons maintenant complété plus de la moitié du parcours de notre planification stratégique 2020-2022. Des avancées significatives ont été faites, et ce, sous plusieurs aspects dont l'ajout d'outils pour le public et les titulaires de permis adaptés aux réalités du courtage immobilier, une approche proactive auprès des établissements d'enseignement et auprès des candidats aux examens et un renforcement de la vigie des modèles émergents et des pratiques professionnelles, notamment en courtage commercial.

Notre apport à titre de régulateur du courtage immobilier

Puisqu'il est important pour nous de demeurer à l'avant-garde des meilleures pratiques et de continuellement nous renouveler, nous avons poursuivi notre implication dans divers forums d'échange et avons collaboré avec les autres régulateurs canadiens au sein de l'Autorité de réglementation du courtage immobilier du Canada (ARCIC) en travaillant particulièrement sur des profils de compétences pancanadiens en courtage immobilier. Ces travaux ont été d'une grande inspiration pour l'exercice de modernisation des profils de compétences résidentiel et commercial qui est en cours.

Conclusion

Plus que jamais, l'OACIQ s'est positionné comme un acteur sociétal incontournable en matière immobilière dans un contexte de crise pandémique où le consommateur est demeuré au cœur des préoccupations. Les actions de l'Organisme ont eu comme vecteur d'informer, de prévenir, d'encadrer les transactions immobilières avec des courtiers, en demeurant novateurs et proactifs face aux nombreux changements. L'année 2021 aura décidément été une année d'adaptation. Je remercie sincèrement tous les employés de l'OACIQ qui travaillent avec professionnalisme et un dévouement exemplaire. C'est ainsi que nous pouvons continuer à déployer la mission de protection du public de l'Organisme par la mise en valeur des protections prévue à la LCI et à veiller à son évolution.

Je souhaite également remercier les membres du conseil d'administration pour leur soutien, leur confiance et leur excellente contribution à l'atteinte de notre mission de protection du public. Grâce à leur engagement et leur volonté à travailler tous ensemble, nous assurons une cohérence nécessaire à la pérennité de l'organisation. Un remerciement spécial à M. Pierre Hamel qui a assumé la fonction de président du conseil d'administration de l'Organisme au cours des deux dernières années.



M^e Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir., médiatrice

Présidente et cheffe de la direction de l'OACIQ

Vice-présidente des Autorités de réglementation du courtage
immobilier du Canada

**L'OACIQ
s'est positionné
comme un acteur
sociétal dans
l'immobilier
dans un contexte
de crise pandémique
où le consommateur
est demeuré
au cœur des
préoccupations.**

Comité de direction



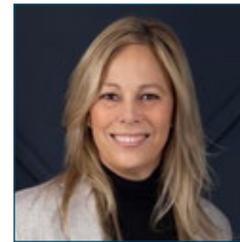
Nadine Lindsay
LL.B., ASC, C.Dir., médiatrice
PRÉSIDENTE ET CHEFFE
DE LA DIRECTION



Claudie Tremblay
LL.B., ASC, médiatrice
VICE-PRÉSIDENTE
EXÉCUTIVE
Affaires corporatives



Marc Drouin
CPA, CMA
VICE-PRÉSIDENT
Finances et TI



Sofy Bourret
VICE-PRÉSIDENTE
Relations avec les clientèles



Sophie Dubé
M.Sc., CRHA
VICE-PRÉSIDENTE
Ressources humaines



Caroline Champagne
B.C.L., LL.B., MBA, médiatrice
VICE-PRÉSIDENTE
Encadrement



Caroline Simard
LL.M., Adm.A, ASC, médiatrice
VICE-PRÉSIDENTE
Gouvernance

La surchauffe du marché immobilier

En 2021, l'OACIQ a intensifié ses moyens d'intervention visant la protection du public afin de s'assurer que ce dernier soit bien informé et que les courtiers soient adéquatement formés et outillés.

En plus de ses initiatives habituelles de prévention, d'information et de conformité, l'Organisme a mis sur pied en 2021 un plan de sensibilisation du public et des titulaires de permis reposant sur la formation, l'encadrement et l'information.

Une formation obligatoire sur l'effervescence immobilière a également été rendue disponible gratuitement, afin que tous les courtiers autorisés à effectuer des transactions en courtage immobilier résidentiel aient un message uniforme sur les enjeux reliés à la surchauffe, mais également pour leur rappeler leurs obligations déontologiques. Cette formation est désormais obligatoire pour tout nouveau courtier immobilier et pour ceux qui reviennent à la pratique.

De plus, l'OACIQ a ajouté une action supplémentaire à son programme de prévention et d'encadrement faisant appel à des clients mystères. De concert avec le ministère des Finances, et afin de répondre aux enjeux soulevés par la surchauffe, les formulaires de promesses

d'achat ont été modifiés afin de faire confirmer, par le client, que son courtier l'a informé des risques associés au fait de renoncer à une inspection préachat.

Enfin, une campagne de sensibilisation et d'information destinée au public a également eu cours au printemps. L'OACIQ a mis de l'avant des messages soulevant l'importance de **prendre le temps de bien faire les choses**. Dans l'effervescence du marché, il est primordial que les vendeurs et les acheteurs protègent l'investissement le plus important de leur vie grâce à une information de qualité, qu'ils évitent de prendre des risques et agissent avec prudence.

Il est important de noter que la grande majorité des transactions immobilières se passent bien. Assurer des transactions en toute confiance est une responsabilité partagée et il est important que tant le public que les dirigeants d'agences immobilières et les courtiers immobiliers soient sensibilisés aux risques inhérents à une transaction réalisée à la hâte.

2021 en chiffres

Tout au long de l'année, divers projets et mandats ont été réalisés afin d'encadrer les titulaires de permis et de protéger le public. En un coup d'œil, voyez les résultats issus des activités de l'OACIQ pour l'exercice 2021.



Encadrement

Inspection



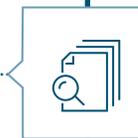
1 957
courtiers et
agences inspectés

Assistance
au public



2 487
demandes

Syndic



2 183
enquêtes ouvertes

Comité de discipline

368

sanctions imposées
dont :

45 réprimandes

157 amendes
représentant **500 500 \$**

27 obligations de suivre
un cours ou une formation

118 suspensions de permis

Indemnisation

36 dossiers traités
dont :

2 demandes accueillies

19 373 \$ en indemnités

Encadrement

Affaires contentieuses

53

plaintes disciplinaires
déposées

Exercice illégal

5

constats d'infraction
déposés

Affaires corporatives

Formation



404

activités de formation
disponibles dans le PFCO*

231 977

unités de formation
continue octroyées

3 213

examens de certification
passés

** Programme de formation continue
obligatoire de l'OACIQ*

Relations avec les clientèles

Info OACIQ



42 900

demandes traitées

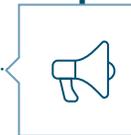
Certification



2 197

demandes de
délivrance de permis
traitées et complétées

Communications



OACIQ.COM

1 536 032

visites du site web

Portrait du courtage immobilier

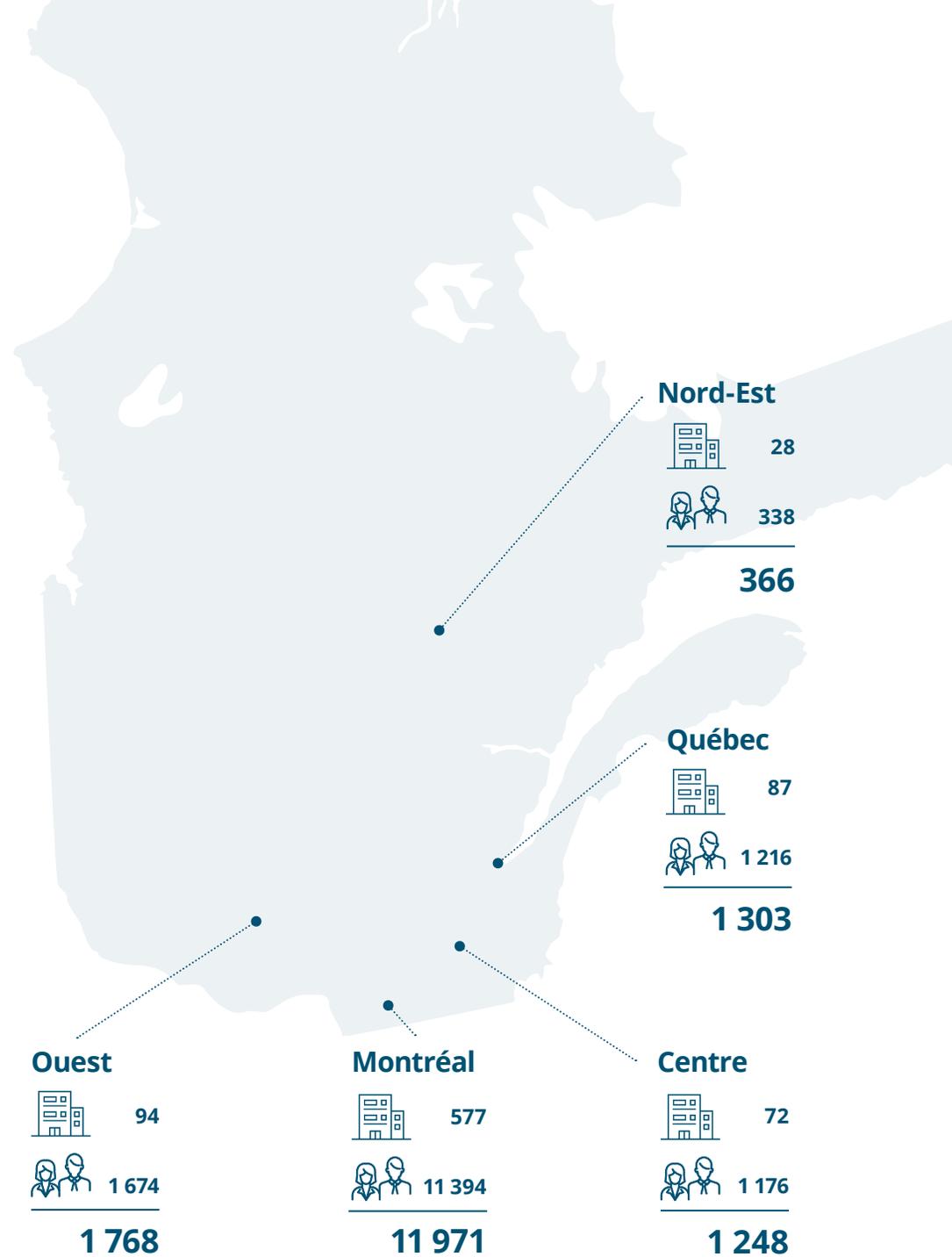
Le nombre d'agences et de courtiers immobiliers détenant un permis d'exercice valide était de 16 656 au 31 décembre 2021.

 **Agences** **858**

 **Courtiers** **15 798**

186	courtiers immobiliers commerciaux
6 104	courtiers immobiliers résidentiels
9 508	courtiers de plein exercice (immobilier résidentiel et commercial)

16 656



Revue des activités

Encadrement

Afin que le public soit bien protégé, l'OACIQ dispose, en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, de différents moyens pour encadrer la pratique des agences et des courtiers immobiliers. En 2021, de nombreuses interventions ont été effectuées afin de s'assurer que les titulaires de permis se conforment aux règles de l'art, exercent leur rôle de conseil et respectent les règles de déontologie.



Inspection

Le Service de l'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 programmes de conformité, de transactions, de dossiers, de comptes, de livres et de registres. Au besoin, des recommandations appropriées et des mesures de redressement sont faites auprès des courtiers et des dirigeants d'agence. À la suite de la publication de deux lignes directrices en 2021, *Conflits d'intérêts* et *Prévention du blanchiment d'argent et de la fraude immobilière*, le Service de l'inspection a renforcé son approche d'inspection des établissements et des compétences, notamment, en ce qui a trait aux situations de conflits d'intérêts ou d'apparence de conflits d'intérêts qui pourraient compromettre l'intégrité, l'indépendance ou la compétence d'un courtier dans une transaction immobilière.

En 2021, le Service de l'inspection de l'OACIQ a inspecté 45 établissements, soit 43 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage immobilier résidentiel et 2 en courtage immobilier commercial, en plus des suivis afin de s'assurer que les correctifs demandés avaient été apportés à la suite de lacunes soulevées lors d'une inspection. Parmi les 331 rapports des opérations en fidéicommiss reçus au 31 mars 2021, 105 interventions directes ont été effectuées auprès des titulaires de permis pour des fins de correction du rapport ou des rectifications des comptes selon la situation rencontrée. Par ailleurs, 1 359 questionnaires d'auto-inspection en ligne ont été remplis par autant d'agences et de courtiers agissant à leur compte. Des interventions par le Service ont ensuite été nécessaires afin que des correctifs soient apportés lors de constats de non-conformité.

Dans le cadre du Programme de conformité, à la suite des demandes de délivrance de permis et de nomination de dirigeants d'agence, le Service de l'inspection a analysé 105 programmes. Les comptes en fidéicommiss ont également fait l'objet d'une inspection attentive visant à s'assurer que les sommes perçues pour autrui sont gérées avec rigueur. Enfin, 161 nouveaux dirigeants d'agence ou courtiers à leur compte ont profité d'une séance de démarrage. Ce type de formation dispensée par un inspecteur s'adresse aux nouveaux dirigeants d'agence et aux nouveaux courtiers agissant à leur compte. L'objectif de cette séance est de voir à ce que les nouvelles responsabilités qui incombent aux dirigeants d'agence et aux courtiers agissant à leur compte soient bien comprises et que les participants soient bien outillés pour la mise en place des mesures qui assureront le respect de la *Loi sur le courtage immobilier* et de sa réglementation.

La vérification axée sur la compétence

Les dossiers de contrat de courtage et de transaction de 222 courtiers incluant 20 membres des comités de l'OACIQ 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 chaque courtier inspecté. Ils visent particulièrement la façon dont le courtier élabore ses dossiers et mène à terme les contrats ou les propositions de transaction qu'il a rédigés et négociés. Lorsque des courtiers agissent pour une agence, les rapports d'inspection des courtiers inspectés sont également 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 de s'assurer de la protection du public.

Au cours de 2021, 122 demandes d'engagements à apporter des correctifs ont été transmises par le Service de l'inspection :

- Formations à suivre : 112
- Articles à lire : 64
- Avertissements : 11

Dans une optique de prévention et dans un objectif de dissuasion individuelle et collective, le Service de l'inspection a effectué des interventions de types clients mystères. La majorité de ces interventions a démontré que les courtiers immobiliers agissent conformément aux attentes de l'OACIQ compte tenu du cadre législatif et réglementaire mis en application. Par ailleurs, les cas problématiques qui ont été constatés concernent le respect des obligations déontologiques suivantes :

- Le devoir de recommander aux acheteurs d'effectuer l'inspection complète de l'immeuble ;
- Le devoir d'informer adéquatement les acheteurs en regard de la garantie légale ;
- Le devoir d'assurer la confidentialité des informations transmises au courtier par le client vendeur ;
- Le devoir de vérifier l'exactitude des informations transmises au public.

Interventions effectuées auprès des agences, des courtiers agissant à leur compte et des courtiers au sein d'une agence - 2021



INSPECTION



1 359

questionnaires d'auto-inspection en ligne complétés

ASSISTANCE AU PUBLIC



+ 42 %

demandes traitées comparativement à 2020

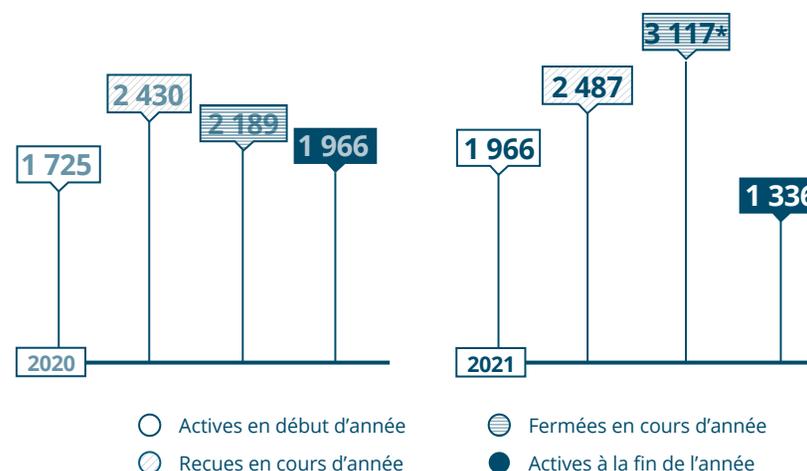
Assistance au public

Lorsqu’une personne désire formuler une plainte contre un titulaire de permis de courtage immobilier, présenter une réclamation au Fonds d’indemnisation du courtage immobilier (FICI) ou au Fonds d’assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ), le Service d’assistance au public l’informe et l’accompagne dans ses démarches afin qu’elle puisse bénéficier des différents recours possibles.

C’est un analyste de ce service qui examine la nature de la plainte et pose les actions pour qu’elle reçoive le traitement approprié. Dans certains cas, il intervient auprès du courtier et de son dirigeant d’agence afin de leur faire part d’une problématique soulevée et leur demande de prendre en charge la situation et d’y trouver une solution, le cas échéant.

Le Service d’assistance au public a fait plus de 200 interventions auprès de courtiers et dirigeants d’agence pour leur rappeler leurs devoirs et obligations dans le contexte de la surchauffe immobilière. Ces interventions ont été effectuées en majeure partie dans les 6 premiers mois de l’année, soit avant que la formation obligatoire sur la surchauffe soit suivie par tous les titulaires de permis.

Plaintes traitées



* Incluant les dossiers transférés au syndic à la suite d’une amélioration des processus.

Syndic

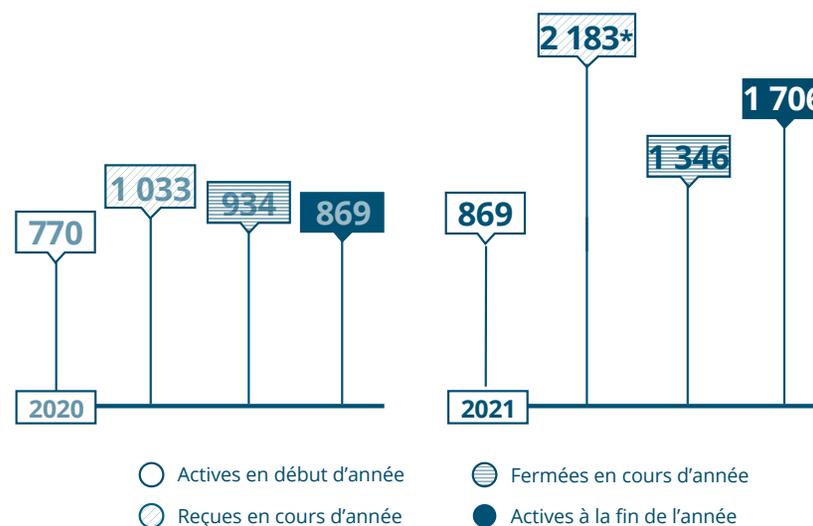
Le Service d'assistance au public et le comité d'inspection doivent aviser le syndic dès qu'ils ont des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* ou ses règlements a été commise par un courtier ou une agence, y compris son administrateur ou son dirigeant. Le 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.

Pendant l'année 2021, plusieurs gestes ont été posés par le syndic en lien avec les orientations stratégiques de l'OACIQ.

Le syndic a continué de renforcer son approche en ce qui concerne les titulaires de permis qui manquent à leur obligation de collaborer avec l'Organisme. Le syndic, appuyé du Service des affaires contentieuses, a mené à bien deux plaintes de grande importance devant le comité de discipline de l'OACIQ, soit une portant sur des comportements à caractère sexuel et une portant sur l'utilisation de données confidentielles appartenant à des clients d'une institution financière.

L'intégration du Service d'assistance au public sous la direction du Bureau du syndic a permis d'assurer une meilleure cohérence dans le traitement des dossiers ainsi qu'un gain en efficacité. Les dossiers cheminent ainsi plus rapidement vers le syndic, ce qui explique certains écarts entre les statistiques de 2020 et de 2021. De plus, des efforts considérables ont été déployés afin de réduire les délais d'enquête, démontrant ainsi une augmentation de plus de 40 % des dossiers fermés.

Enquêtes disciplinaires sur des courtiers et des agences



* Incluant les dossiers transférés par le Service d'assistance à la suite d'une amélioration des processus.

Exercice illégal

Lorsque l'on soupçonne qu'une activité de courtage immobilier 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.

Enquêtes sur l'exercice illégal



Affaires contentieuses

Les avocats du Service des affaires contentieuses agissent comme conseillers juridiques et veillent spécialement à effectuer les représentations nécessaires devant les conseils de discipline, les tribunaux civils en appel et en révision judiciaire pour soutenir le processus disciplinaire et la mission de l'Organisme de protection du public.

Le Service des affaires contentieuses travaille également avec les autres services de l'Organisme pour tous les recours judiciaires. Les membres de l'équipe traitent des dossiers de déontologie, d'exercice illégal, de litige civil, de subrogation des dossiers d'indemnisation, d'homologation et d'exécution forcée des sanctions disciplinaires, d'accès à l'information et en appel ou en révision judiciaire de décisions rendues par certains comités.

Cinquante-trois plaintes disciplinaires et 5 constats d'infraction ont été déposés en 2021.

Plusieurs décisions d'intérêt ont été rendues portant sur :

- l'importance du processus d'auto-inspection et l'obligation de collaborer avec le Service de l'inspection et le Bureau du syndic ;
- la culpabilité d'un courtier hypothécaire qui a participé à un vol de données¹ ;
- le lien entre l'exercice de la profession et des accusations criminelles de nature sexuelle² ;
- la prévention du conflit d'intérêts, notamment par des mesures actives pour ne pas se retrouver dans une telle situation³ ;

- le refus de délivrer un permis à la suite d'une condamnation criminelle en lien avec la consommation d'alcool⁴;
- le fait que la confiance et la protection du public doivent avoir priorité sur la capacité de payer du professionnel pour déterminer l'amende appropriée⁵.

COVID-19

En raison des mesures sanitaires imposées par le gouvernement en lien avec la pandémie, les audiences disciplinaires se sont poursuivies toute l'année en mode virtuel.

¹ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Joncas*, 2021 CanLII 91577 (QC OACIQ), <https://canlii.ca/t/jj9f1>

² *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Vallée*, 2021 CanLII 78257 (QC OACIQ), <https://canlii.ca/t/jhpwl>

³ *Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Campeau*, 2021 CanLII 94076 (QC OACIQ), <https://canlii.ca/t/jjf0x>

⁴ *Dufault c. Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*, 2021 QCCQ 6900 (CanLII), <https://canlii.ca/t/jfktn>

⁵ *Jacques c. Joyal*, 2021 QCCQ 326 (CanLII), <https://canlii.ca/t/jd684>

SYNDIC



+ 40 %

dossiers fermés

EXERCICE ILLÉGAL



5

constats d'infraction
émis

AFFAIRES CONTENTIEUSES



53

plaintes déposées
aux Greffes

Affaires corporatives

En veillant au maintien des compétences des titulaires de permis par la formation, en disposant d'un fond d'assurance responsabilité professionnelle et en ayant recours à un ombudsman pour le traitement des plaintes, l'OACIQ s'assure de tout mettre en œuvre pour exercer son rôle de protection du public. Voyez ci-après comment cela s'est traduit pour l'année 2021.



Formation

Le Service de la formation contribue à la réalisation de la mission de l'OACIQ en veillant à ce que les compétences des courtiers immobiliers et des dirigeants d'agence actuels et futurs soient actualisées et répondent à l'évolution du courtage immobilier, ainsi qu'en administrant le processus d'examens de certification.

Formation de base en courtage immobilier résidentiel et commercial

En 2021, l'OACIQ accompagnait 22 établissements d'enseignement offrant les programmes de formation de base reconnus suivants :

- Courtage immobilier résidentiel
- Courtage immobilier commercial
- Dirigeant d'agence immobilière

La réussite d'un tel programme permet à un candidat de s'inscrire à l'examen de certification de l'OACIQ. Ce dernier, une fois réussi, permet au candidat de demander la délivrance d'un permis de courtier ou la qualification de dirigeant d'agence immobilière.

L'OACIQ a tenu 17 rencontres d'information destinées aux établissements d'enseignement ainsi que 37 séances préparatoires aux examens, séances auxquelles 857 candidats ont assisté.

L'OACIQ, à titre de membre du regroupement des Autorités de réglementation du courtage immobilier du Canada¹, a contribué au développement de référentiels de compétences pancanadiens misant sur un profil harmonisé tenant compte des différentes réalités provinciales, tant pour le courtage immobilier résidentiel, le courtage immobilier commercial que pour le dirigeant d'agence immobilière.

¹ <http://rerc-arcic.ca>

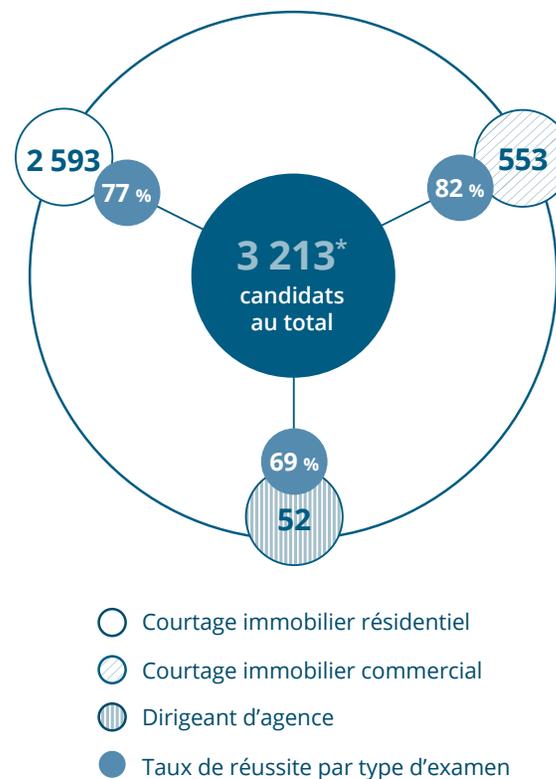
En 2021, l'OACIQ a amorcé un plan d'amélioration de la formation de base pour les programmes en courtage immobilier résidentiel et en courtage immobilier commercial. Les objectifs poursuivis sont :

- Permettre une formation de base mieux adaptée aux différentes réalités et défis actuels du courtage immobilier ;
- Augmenter la pratique liée à des situations authentiques de courtage immobilier ;
- Positionner l'OACIQ en tant que régulateur dès le tout début du programme de formation de base.

Examens de certification

Des interventions accrues ont été nécessaires en 2021 afin de répondre à l'augmentation du nombre de demandes et l'application des mesures sanitaires en vigueur. Le nombre de séances d'examens tenues dans les locaux de l'OACIQ est passé de 63 en 2020 à 86 en 2021. Six séances ont également eu lieu à Québec. Malgré ces circonstances exceptionnelles, l'OACIQ a organisé des séances d'examens pour 3 213 candidats comparativement à 2 231 en 2020.

Examens de certification – 2021



* Le total inclut le nombre d'examens interprovinciaux, tout type d'examen confondu.

Formation continue

Le Service de la formation est également responsable du développement et du déploiement du Programme de formation continue obligatoire (PFCO). Il conçoit et met sur pied une variété d'activités de formation continue couvrant la pratique du courtage immobilier et les fonctions de dirigeant d'agence. Le Service accrédite également des formations dispensées par des tiers en fonction de critères prédéterminés.

La fin du cycle du PFCO 2019-2021 le 30 avril a été un fait saillant important de l'année. Au terme du cycle, 54 titulaires de permis ont vu leur permis suspendu pour cause de non-complétion de leurs obligations de formation continue dans les délais prescrits. Le début du nouveau cycle PFCO 2021-2023 est bien amorcé, lequel cycle mise sur des formations liées à des enjeux d'actualité tels la lutte au blanchiment d'argent, la sécurité des données personnelles, les conflits d'intérêts, la gestion des risques et la continuité des affaires.

L'année 2021 a été marquée par la surchauffe immobilière. De ce fait, l'OACIQ a développé une formation gratuite d'une heure pour tous les courtiers immobiliers autorisés à exercer en courtage résidentiel. Cette formation présente des situations inspirées de la réalité du marché et rappelle les bonnes pratiques déontologiques à adopter. Tous les courtiers devaient compléter la formation entre le 15 mai et le 15 juin 2021. Au terme de cette période, 99,2 % des courtiers visés avaient respecté cette obligation de formation. Ce qui signifie que 111 courtiers immobiliers ont vu leur permis suspendu suivant ce manquement.

L'OACIQ ainsi que ses 82 dispensateurs accrédités offrent une variété de 404 formations. Ce sont plus de 231 977 unités de formation continue (UFC) qui ont été octroyées aux titulaires de permis durant l'année.

Activités de formation continue de l'OACIQ et des dispensateurs

	OACIQ	Dispens.	TOTAL
Français	67	226	293
Anglais	59	52	111
TOTAL	126	278	404

FORMATION DE BASE



37

séances préparatoires
aux examens

EXAMENS DE CERTIFICATION



+ 37 %

séances d'examen tenues
dans nos locaux

FORMATION CONTINUE



14 425

courtiers avaient suivi la
formation sur la surchauffe
immobilière au 15 juin 2021

Ombudsman

L'ombudsman de l'OACIQ est une personne qui se penche de façon indépendante, confidentielle et impartiale sur les demandes d'examen du public en lien avec les processus appliqués par les divers services de l'OACIQ au cours du traitement d'un dossier. Il est membre du Forum canadien des ombudsmans et il en respecte les principes éthiques.

Toute personne du public estimant avoir fait l'objet d'un traitement non conforme aux processus établis peut faire appel à l'ombudsman une fois que son dossier aura passé toutes les étapes prévues dans la *Loi sur le courtage immobilier*. Après réception d'une demande d'examen, l'ombudsman l'analyse afin de déterminer si les processus établis ont été correctement suivis.

Pour ce faire, en fonction de son rôle et de ses limites, l'ombudsman communique avec le requérant et l'assiste pour tenter de résoudre le problème, le cas échéant. Dans un esprit d'amélioration continue, l'ombudsman peut, au besoin, proposer des améliorations dans le traitement des dossiers aux services de l'OACIQ qui sont concernés. Exceptionnellement, l'ombudsman peut refuser de se saisir d'une demande s'il estime notamment qu'elle est prématurée ou que les circonstances démontrent qu'un examen n'est pas nécessaire.

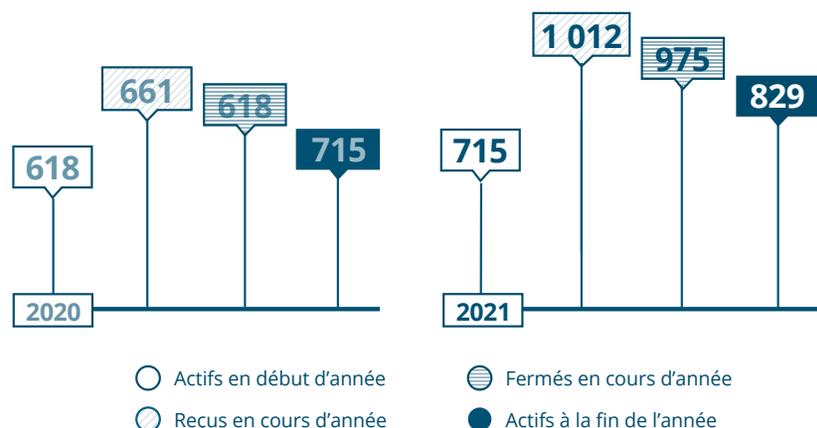
En 2021, 24 demandes ont été transmises à l'ombudsman. Suivant l'analyse de ces demandes, 20 dossiers ont été traités.

FARCIQ

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a comme responsabilité d'indemniser le public à la suite d'une faute, d'une erreur ou d'une omission par un courtier immobilier ou une agence dans le cadre de son activité professionnelle lorsque la responsabilité professionnelle est démontrée.

Tous les courtiers et agences doivent acquitter une prime d'assurance responsabilité professionnelle.

Dossiers de réclamation



Un écart des chiffres peut être constaté puisque des dossiers peuvent être rouverts et refermés en cours d'année.

Voir page 49 pour consulter les chiffres détaillés.

En 2021, pour marquer son 15^e anniversaire, le FARCIQ a, entre autres, lancé une vidéo d'entreprise exposant sa valeur ajoutée ainsi que la qualité de la protection d'assurance offerte. De plus, certaines initiatives de prévention ont été réalisées afin d'outiller les titulaires de permis à réduire les risques de réclamation, notamment de courtes vidéos thématiques ainsi que des bannières présentant les 15 conseils essentiels à appliquer quotidiennement dans sa pratique professionnelle. L'ensemble de ces outils ont été diffusés dans le bulletin hebdomadaire PRO@CTIF ainsi que sur le site web. Le site web a d'ailleurs été optimisé en vue de faciliter l'expérience utilisateur. Une section dédiée aux outils de prévention a été créée afin de regrouper dans un même endroit l'ensemble des moyens mis à la disposition des courtiers. Un nouveau formulaire de demande de réclamation est désormais disponible en ligne au public pour faciliter et uniformiser le dépôt d'une demande. Une version de ce formulaire a également été déclinée pour les courtiers afin que ces derniers informent dans les plus brefs délais le FARCIQ de la réception d'un avis de réclamation.

Le FARCIQ a également continué d'offrir des formations gratuites aux assurés dans le cadre du Programme de formation continue obligatoire (PFCO). Ce sont plus de 11 000 UFC qui ont été octroyées en 2021.

FARCIQ



11 156 UFC

octroyées en formations
gratuites aux assurés

Relations avec les clientèles

Afin de s'acquitter de son unique mission de protection du public, l'OACIQ met à la disposition des titulaires de permis et des consommateurs bon nombre de ressources et services. Parmi ceux-ci, certains ont été facilités pour ainsi être davantage conviviaux et accessibles en ligne.



Centre de renseignements Info OACIQ

En 2021, le personnel du centre de renseignements Info OACIQ a mis ses connaissances au service du public et des titulaires de permis en répondant à 42 900 demandes d'information.

Dans le contexte particulier de la surchauffe immobilière, plus de 10 700 questions portaient sur les exigences particulières que peuvent demander les vendeurs lors de la vente de leur propriété, sur les situations de promesses d'achat multiples sur une même propriété de même que sur les devoirs et obligations qu'ont les courtiers immobiliers lors d'une transaction.

Dans un souci constant d'offrir un service à la clientèle de haute qualité, Info OACIQ procède, suivant chaque appel, à des sondages de satisfaction auprès du public. Cette année, ce sont 97 % des répondants qui se disaient très satisfaits de la qualité du service offert ainsi que de la pertinence des références et des informations transmises.

Communications

En poursuivant ce qui a été entamé en 2020 pour informer le public et les courtiers de la situation entourant le courtage immobilier et la pandémie, l'OACIQ a assuré une mise à jour régulière du *Guide sur les meilleures pratiques en période de coronavirus*. Cet outil destiné aux titulaires de permis et disponible pour le public a permis de communiquer les diverses recommandations émanant des autorités de santé publique.

Campagnes de sensibilisation

L'OACIQ a également mis en place une campagne de sensibilisation supplémentaire pour rappeler aux consommateurs l'importance de ne pas négliger les éléments importants lors d'une transaction immobilière. Cette campagne d'une durée de quatre semaines a été largement diffusée au printemps tant sur le Web qu'à la radio. Cette initiative s'ajoutait à d'autres, diffusées tout au long de l'année, visant à informer le public sur les protections offertes par la *Loi sur le courtage immobilier*.

Accès à l'information

L'Organisme se conforme à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Cette année, il a reçu et traité 24 demandes d'accès. De plus, il diffuse de manière proactive sur son site web les documents et les renseignements d'intérêt pour l'information du public et des professionnels autorisés.

INFO OACIQ



97 %

taux de satisfaction

COMMUNICATIONS



141

demandes médias

CERTIFICATION



2 197

demandes de délivrance
de permis

Certification

Au cours de l'exercice se terminant le 31 décembre 2021, 2 197 demandes de délivrance de permis ont été traitées par le Service de la certification.

Au 31 décembre 2021, l'OACIQ comptait 16 656 titulaires de permis valides dont 469 agissaient à leur compte.

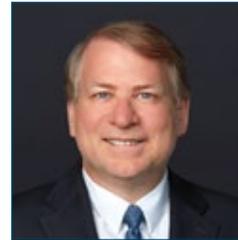
Voici les statistiques par région au 31 décembre 2021

	Courtiers	Agences	
	Abitibi-Témiscamingue	56	8
	Bas-Saint-Laurent	104	9
NORD-EST	Côte-Nord	26	2
	Gaspésie- Îles-de-la-Madeleine	4	1
	Saguenay-Lac-Saint-Jean	148	8
QUÉBEC	Capitale-Nationale	1 076	70
	Chaudière-Appalaches	140	17
	Centre-du-Québec	142	7
CENTRE	Estrie	313	28
	Lanaudière	534	28
	Mauricie	187	9
	Laval	2 390	69
MONTRÉAL	Montréal	6 461	370
	Montérégie	2 543	138
OUEST	Laurentides	1 181	72
	Outaouais	493	22
TOTAL	15 798	858	

Gouvernance et administration

Conseil d'administration au 31 décembre 2021

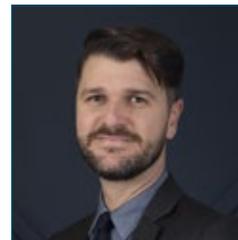
Administrateurs nommés
par le ministre des Finances



Pierre Hamel
B.Sc., ASA, ACIA, ASC, C.Dir.
PRÉSIDENT DU CONSEIL



Richard Boivin
LL.M, D.A.



David Beauchesne
B.Adm



**Sébastien
Boucher-Lavallée**
CPA, CGA



Anne-Marie Beaudoin
LL.B., ASC



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

Gouvernance et administration

Conseil d'administration
au 31 décembre 2021

Administrateurs élus parmi
les titulaires de permis
(par leurs pairs)

Courtage immobilier commercial



Michel Léonard
B. Comm., B.C.L., C.Dir., ASC
VICE-PRÉSIDENT



Jacques Métivier
courtier immobilier
agrée DA



Roger Rhéaume
courtier immobilier
agrée DA

Courtage immobilier résidentiel



Patrick Juanéda
courtier immobilier
agrée DA



Dean Mckay
courtier immobilier



Diane Ménard
courtier immobilier
agrée DA

**L'OACIQ
est une
organisation
saine,
vigilante et
alignée avec
sa mission.**

Gouvernance

À titre de saine pratique de gouvernance et dans un souci de transparence, le conseil d'administration souhaite illustrer la présence et la rémunération de chacun de ses membres pour l'exercice 2021. Voici donc la présence de chacun des administrateurs ayant siégé au conseil d'administration et à ses comités, de même que les montants reçus à ce titre, pour le total des rencontres tenues. Certains administrateurs ont amorcé leur mandat en cours d'année, d'autres ont terminé avant la fin de l'exercice, ce qui explique la différence dans le nombre de rencontres totales. Les montants totaux versés tiennent compte de la participation au conseil d'administration, ainsi que sur les différents comités du conseil d'administration, en vertu de la *Politique de rémunération des membres du conseil d'administration, de ses comités et des membres de comités statutaires* de l'OACIQ.

Tableau de présences et de rémunération des administrateurs – 2021

Nombre de rencontres du conseil d'administration et des comités du conseil d'administration auxquelles les administrateurs ont assisté, par rapport au nombre total de rencontres en fonction de leur mandat.

Administrateur	Nbre de rencontres conseil d'administration	Nbre de rencontres comités	Rémunération	Notes
Pierre Hamel	12/12	15*	77 282,40 \$	Président du CA
Michel Léonard	11/12	17*	57 961,79 \$	Vice-président du CA
David Beauchesne	5/5	N/A	4 338,48 \$	Entré en poste le 10 août 2021
Anne-Marie Beaudoin	5/5	N/A	4 338,48 \$	Entrée en poste le 10 août 2021
Dany Bergeron	5/5	1/1	5 338,49 \$	Fin de mandat le 13 avril 2021
Richard Boivin	12/12	13/13	23 298,99 \$	
Sébastien Boucher-Lavallée	12/12	7/7	19 030,78 \$	
Joël Charron	6/6	5/5	7 723,10 \$	Fin de mandat le 2 septembre 2021
Jacqueline Codsí	12/12	12/12	22 329,74 \$	
Nathalie Ebnoether	5/7	3/4	7 876,94 \$	Fin de mandat le 29 mai 2021
Stéphanie Gauthier	9/12	9/9	14 723,09 \$	Fin de mandat le 30 septembre 2021
Jacques Métivier	12/12	12/13	24 354,40 \$	
Roger Rhéaume	9/12	8/8	19 030,74 \$	
Dean Mckay	2/2	N/A	2 584,62 \$	Entré en poste le 1 ^{er} octobre 2021
Patrick Juanéda	1/2	N/A	2 584,62 \$	Entré en poste le 1 ^{er} octobre 2021
Diane Ménard	12/12	10/10	24 354,40 \$	
TOTAL			317 151,06 \$	

* Le président et le vice-président sont invités d'office aux rencontres des comités.

Ressources humaines

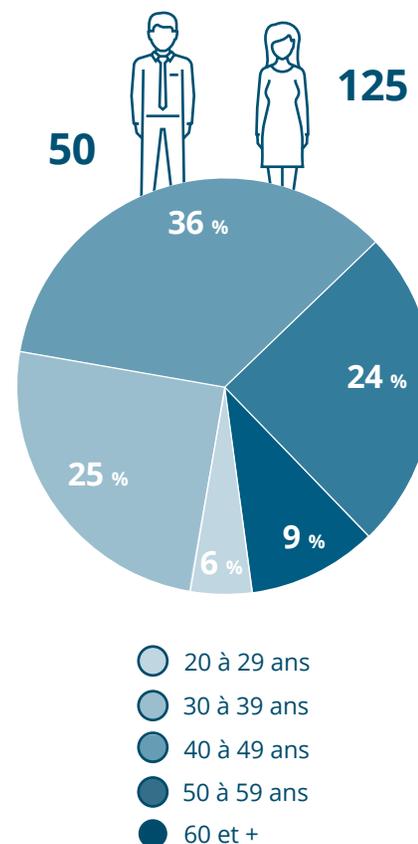
Les postes de l'OACIQ sont au nombre de 191 au 31 décembre 2021. Afin de préserver l'expertise, les employés ont accès à des programmes de développement professionnel. En 2021, ceux-ci ont ainsi suivi plus de 3 908 heures de formation, dont plusieurs heures consacrées à la sensibilisation et à la prévention en santé mentale. Le comité DAC (ou Donnez à la collectivité) de l'OACIQ a organisé plusieurs activités de bienfaisance tout au long de l'année. Bien que la pandémie ait limité le volet bénévolat, l'Organisme a pu exprimer sa solidarité à sa cause-phare Abri de la Rive-Sud. Parmi les autres organismes bénéficiaires, mentionnons la marche Relief, Opération Père Noël et le 24 h Tremblant.

Comme employeur bienveillant, l'OACIQ continue d'offrir à ses employés des conférences portant sur des sujets chauds de l'actualité. Ainsi, en 2021, nos employés ont été formés sur la cybersécurité, la communication optimale en mode télétravail, la nutrition et la gestion du stress en temps de COVID-19.

En collaboration avec notre partenaire Relief, nous avons invité nos employés à participer à une marche de sensibilisation sur la santé mentale. Le contexte actuel ne nous permettant pas de tous nous regrouper, chaque employé pouvait signifier son appui à la cause et sensibiliser ses proches à l'importance de prendre soin de soi et de briser le tabou entourant la santé mentale, en milieu de travail tout particulièrement. Étant donné que les mesures sanitaires et de confinement ont modulé l'événement autrement cette année, les employés, accompagnés par les membres de leur famille, ont été invités à le faire en respectant leur bulle familiale, dans un endroit de leur choix.

Finalement, nous avons offert l'opportunité aux employés, toujours en collaboration avec Relief, de participer à des ateliers virtuels d'autogestion de l'anxiété durant 10 semaines.

Répartition de l'effectif



Technologies de l'information

Le Service des technologies de l'information de l'OACIQ a pour rôle d'assurer la pérennité des systèmes de gestion de l'information, la sécurité de l'intégrité des données ainsi que l'évolution des infrastructures technologiques.

Plusieurs bonifications ont été effectuées en 2021 aux différents systèmes de l'organisation afin de soutenir sa mission.

Tout d'abord, l'outil de gestion des dossiers des titulaires de permis, implanté en 2020, Courtier 360, a permis une amélioration des processus de tous les services, particulièrement ceux des Greffes, de la Certification et du centre de renseignements Info OACIQ. Le formulaire d'auto-inspection, qui doit être rempli chaque année par les courtiers et les dirigeants d'agence, a été mis en ligne via cette plateforme, automatisant ainsi le processus et en facilitant la récolte des données. Un formulaire en ligne a également été implanté pour les demandes d'assistance, ce qui permet d'en améliorer le traitement.

Le Portail de développement professionnel des titulaires de permis a bénéficié d'améliorations, notamment au niveau de la performance. La programmation des règles entourant la gestion du programme de formation continue obligatoire (PFCO), pour le cycle 2021-2023, l'ajout d'outils de statistiques et la création de rapports automatisés permettent désormais un accompagnement bonifié des titulaires de permis.

L'intelligence d'affaires a également été au cœur des activités du Service des technologies de l'information. À cet effet, un analyste de données s'est joint à l'équipe, ce qui a permis de compléter l'analyse des besoins et de définir le contenu des tableaux de bord opérationnels. L'utilisation appropriée des données a permis la création d'un rapport destiné au conseil d'administration permettant un suivi optimal des indicateurs stratégiques de l'Organisme et une meilleure vue d'ensemble des activités spécifiques à l'encadrement.

RESSOURCES HUMAINES



3 908 h

en formation donnée
aux employés

TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION



562

formations suivies en cybersécurité
par les employés

Bilan des comités

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, six comités sont constitués en vertu de la Loi.



À deux exceptions près, ces comités sont 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. Ces comités et leurs membres sont indépendants du conseil d'administration, ainsi que du personnel de l'Organisme.

Le comité de discipline 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. Pour sa part, le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP) est formé d'un minimum de 3 membres, dont un doit être membre du conseil d'administration de l'Organisme et titulaire de permis.

Comité d'inspection

Mandat

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 sur 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.

Le comité peut faire toute recommandation qu'il juge appropriée au courtier ou au dirigeant de l'agence qui fait l'objet d'une inspection et lui faire signer un engagement à respecter un article de la *Loi sur le courtage immobilier* ou un de ses règlements. En outre, il peut obliger un courtier ou un dirigeant d'agence à suivre avec succès un cours ou à compléter toute autre formation. S'il constate qu'une infraction à la Loi ou à un règlement a été commise, le comité en avise immédiatement le syndic.

Nombre de réunions

Le comité d'inspection a tenu trois réunions au cours de l'exercice 2021.

Dossiers – 2021



¹ Dossiers traités qui ont été transférés au Bureau du syndic.

Activités

En 2021, le comité a tenu 3 séances au cours desquelles 15 dossiers d'inspection lui ont été présentés. Le comité a transféré tous les 15 dossiers au syndic pour une enquête quant à la possible commission d'une infraction à la Loi ou à l'un de ses règlements.

Faits saillants

En 2021, avec la publication des deux lignes directrices – *Conflits d'intérêts* et *Prévention du blanchiment d'argent et de la fraude immobilière*, le Service de l'inspection a renforcé son approche en ce qui a trait à ces deux thèmes afin de favoriser la conformité des titulaires de permis. Ainsi, le transfert de sept dossiers au syndic pour une enquête découlait de cette approche renforcée.

Membres du comité d'inspection au 31 décembre 2021

Président

Laurent Benarrous
Courtier immobilier agréé DA

Membres

Laaziza Ajani
Diane Bourbonnière
M^e Marc Lévesque

Comité de discipline

Mandat

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un titulaire de permis de l'Organisme pour une infraction aux dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI) et sa réglementation. Il se prononce sur la culpabilité du titulaire de permis et peut imposer des sanctions allant de la réprimande à la suspension ou à la révocation du permis, et des amendes. Depuis le 13 juillet 2018, le montant minimum des amendes est de 2 000 \$ et d'au plus 50 000 \$ pour chaque chef contenu dans la plainte. Ces amendes peuvent être portées au double en cas de récidive. De plus, la LCI prévoit que le comité doit tenir compte du préjudice causé par l'infraction et des avantages qui en ont été tirés.

Activités

Au 31 décembre 2021, 53 plaintes ont été déposées devant le comité de discipline par le syndic de l'Organisme et 1 plainte a été déposée par un syndic *ad hoc*. Durant l'exercice, le comité a tenu 144 journées d'audience, 150 conférences de gestion, a rendu 139 décisions mettant fin au processus disciplinaire (sanction, culpabilité et sanction, acquittement, retrait de plainte) et 40 décisions sur culpabilité dont l'audience sur sanction est à venir.



¹ En vertu de l'article 98, alinéas 4), 5) et 6) de la Loi sur le courtage immobilier (remise d'une somme d'argent, communication d'un renseignement ou document, rectification d'information, etc.).

L'efficacité et la célérité du processus disciplinaire constituent une des priorités du comité de discipline, comme le démontre encore cette année le grand nombre de plaintes entendues et de décisions rendues. En effet, les 179 décisions rendues et les 144 audiences tenues en 2021 découlent principalement des 144 plaintes déposées en 2020 et des 54 plaintes déposées en 2021. À la fin de l'exercice, 93 % des plaintes de 2020 et 40 % des plaintes de 2021 avaient déjà été entendues et jugées.

Par ailleurs, la *Loi sur le courtage immobilier* prévoit un droit d'appel à la Cour du Québec de certaines décisions du comité. Ainsi, en 2021 :

9	décisions du comité de discipline ont été portées en appel devant la Cour du Québec.
8	jugements ont été rendus par la Cour du Québec dont 5 ont confirmé les décisions rendues par le comité de discipline.
3	jugements rendus par la Cour du Québec ont fait l'objet d'une demande en révision judiciaire devant la Cour supérieure. ²

² Deux de ces demandes sont toujours pendantes tandis qu'une demande a fait l'objet d'un désistement.

Membres du comité de discipline au 31 décembre 2021

Président

M^e Patrick de Niverville

Vice-présidents

M^e Claudine Barabé

M^e Armand J. Elbaz

M^e Daniel M. Fabien

M^e Sharon Godbout

M^e Jean-Pierre Morin

M^e Jean-Sylvain Pelletier

M^e Sylvie Poirier

Membres

Arzik, Abdel

Barrette, Renée

Berkers, Petrus

Bolduc, Danielle

Bureau, Denis

Cholette, Ginette

Ciocca, Salvatore

Côté, Mélissa

D'Aoust, Robert

Dufresne, Yvan

Dufresne, Yves

Fecteau, Luce

Forlini, Nancy

Goulet, Christian

Guertin, Jean

Havard Grisé, Suzanne

Léger, Anne

Marchand, Denyse

Paquin, Michel

Ruiz, Carlos

Stathakis, Georgios

Thibault, Renaud

Thibault, Sylvain

Tableau I
Nombre de dossiers en cours

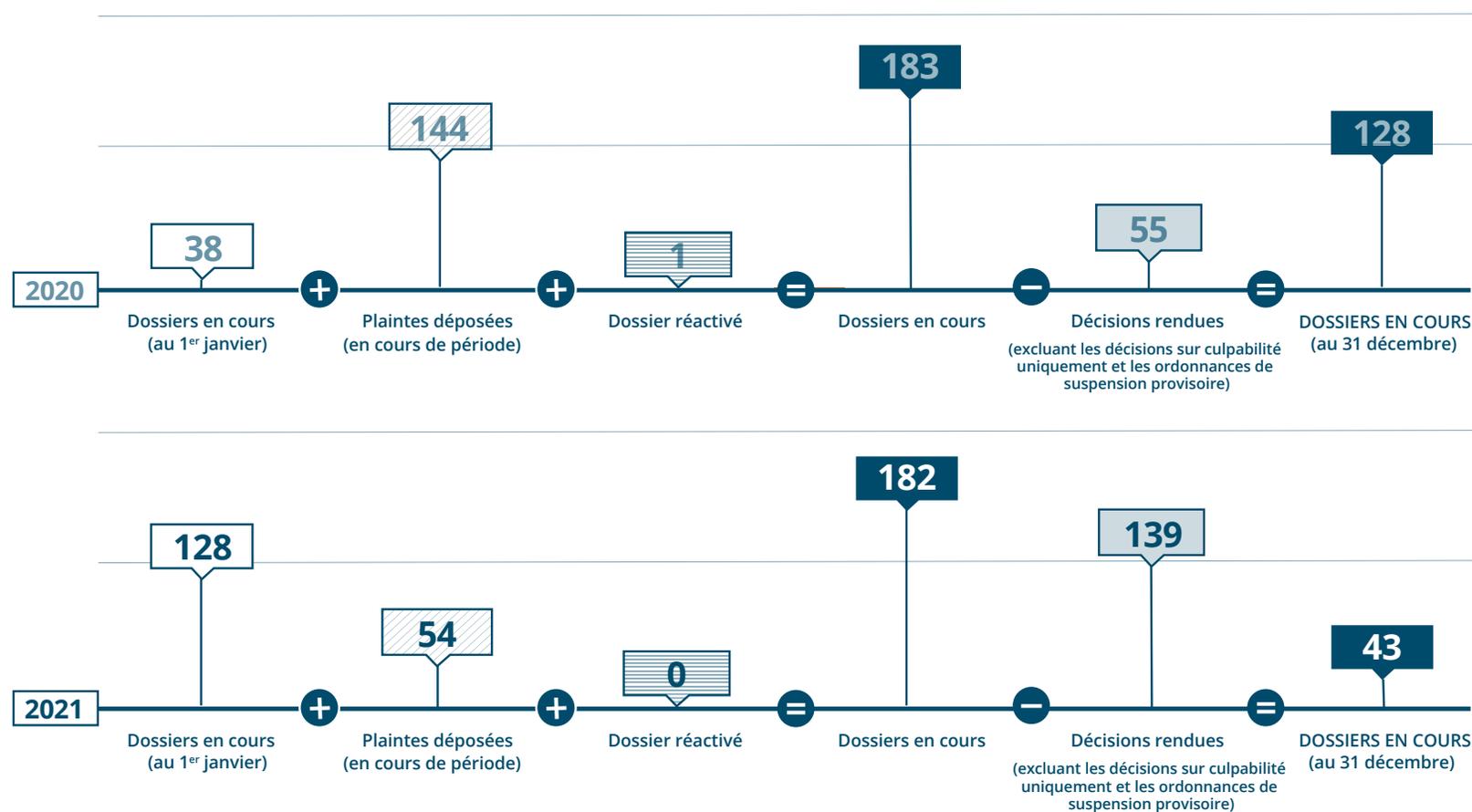
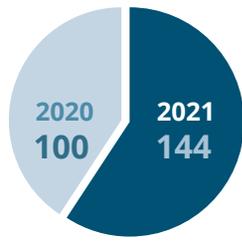


Tableau II
Audiences

Décisions rendues par le comité



Journées d'audience tenues (TOTAL)

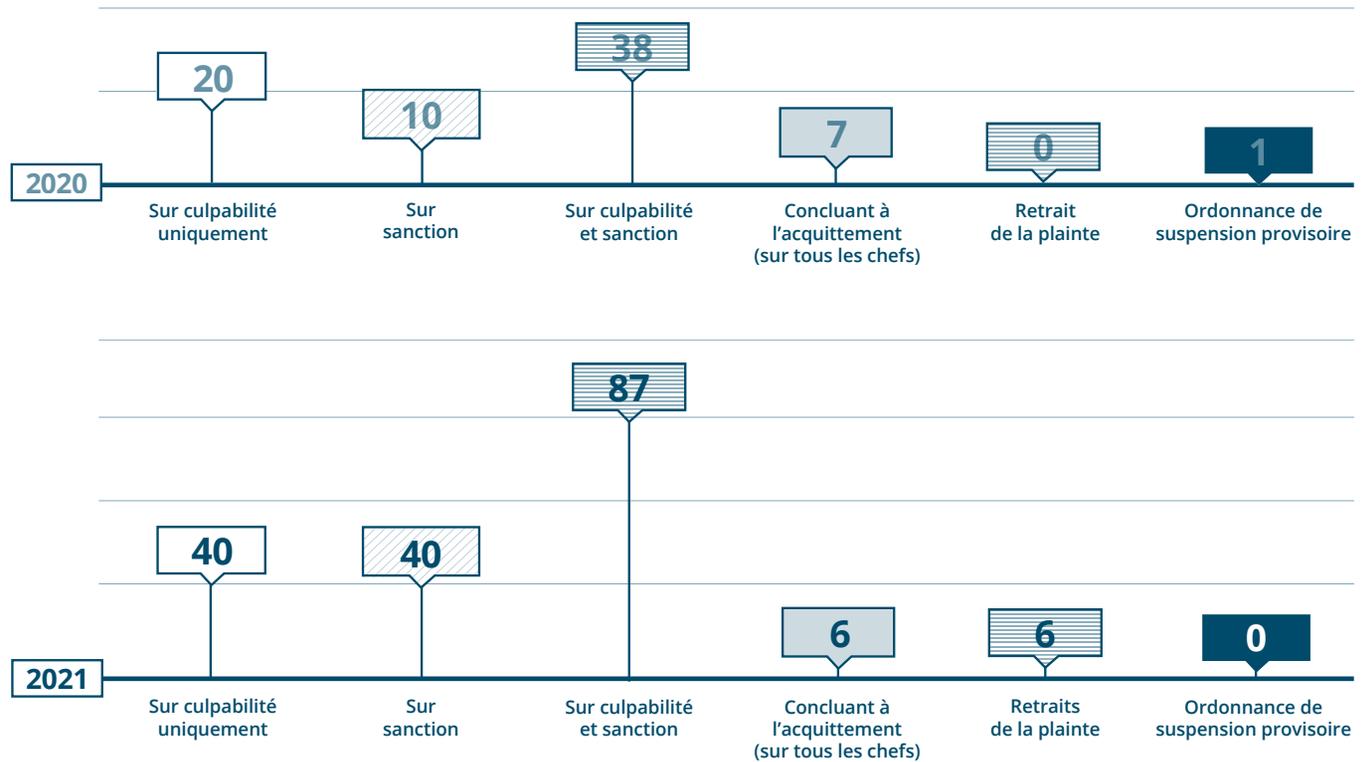
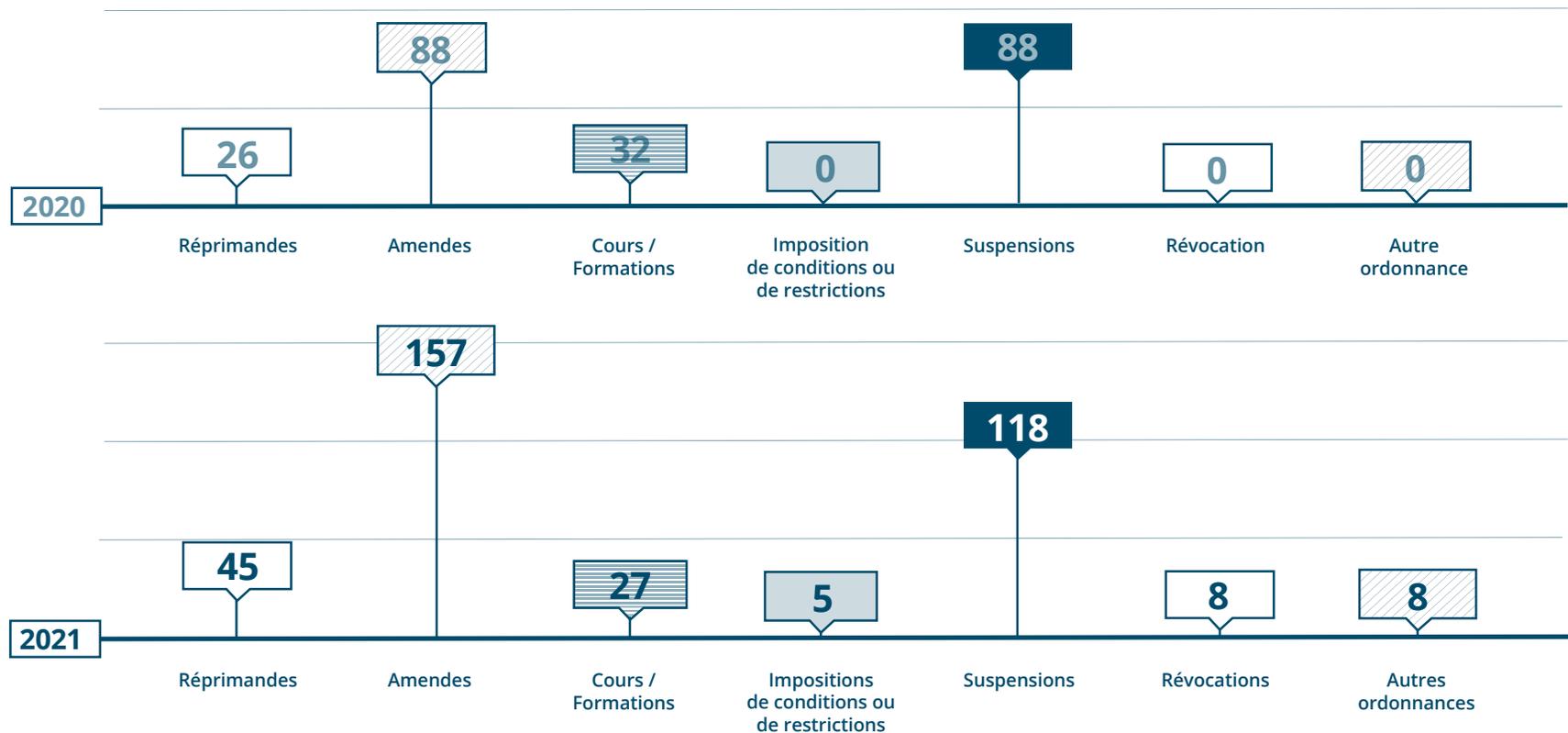


Tableau III
Sanctions imposées par le comité*

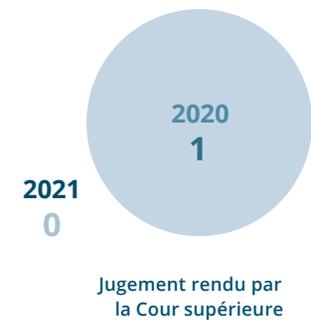
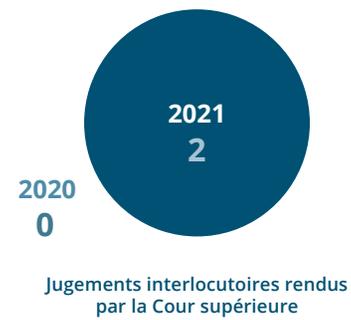
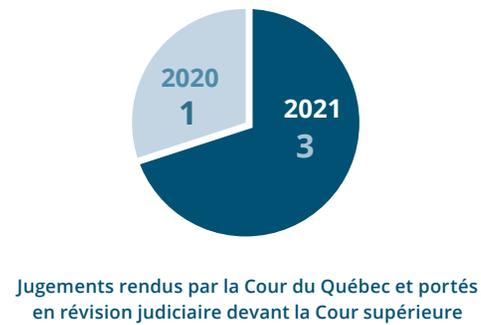
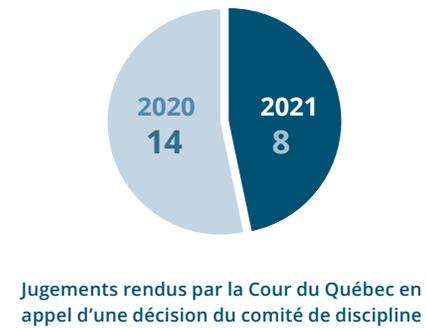


* Une sanction est imposée par le comité de discipline pour chaque chef d'infraction pour lequel une déclaration de culpabilité a été prononcée.

Tableau IV
Amendes



Tableau V
Dossiers en appel ou en révision judiciaire



Comité de révision des décisions du syndic

Mandat

Lorsque le syndic décide de ne pas porter plainte devant le comité de discipline, la personne qui a demandé la tenue de l'enquête peut demander l'avis du comité de révision des décisions du syndic (CRDS). Après avoir pris connaissance du dossier complet ainsi que des observations du demandeur et du syndic, le comité de révision rend un avis.

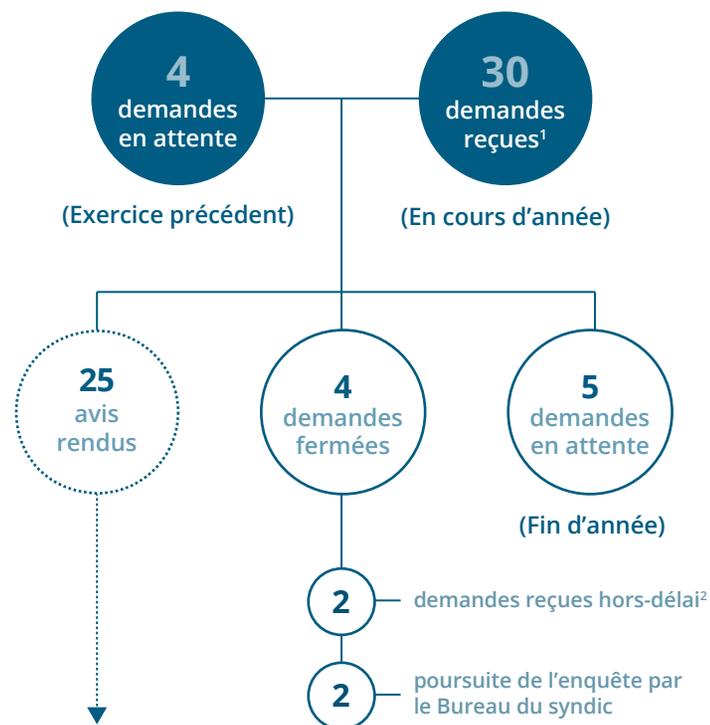
Le comité de révision doit, dans son avis, prendre l'une des décisions suivantes :

- Conclure qu'il n'y a pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline;
- Suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de déposer une plainte;
- 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 transmettre le dossier au comité d'inspection.

Activités

Cette année, le CRDS a tenu 23 réunions au cours desquelles il a rendu 25 décisions. Le nombre de demandes d'avis et de réunions a plus que doublé comparativement à l'année précédente. Le bilan des demandes et des avis rendus se détaille comme suit :



¹ Nouvelles demandes reçues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021.

² Selon l'article 91 de la Loi sur le courtage immobilier, l'avis du comité de révision doit être demandé dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic de ne pas porter plainte.

Les décisions prises par le CRDS dans ses avis se détaillent comme suit :



De plus, tel que le prévoit l'article 92 de la *Loi sur le courtage immobilier*, le comité de révision a suggéré au syndic de transmettre huit dossiers au comité d'inspection.

Membres du comité de révision des décisions du syndic au 31 décembre 2021

Présidente

Michèle Gagnon
Avocate à la retraite

Vice-présidents

Raymond Ayas
Courtier immobilier agréé DA

Patricia Gaulin
Courtier immobilier agréé DA

Membres

Lyse Le Gal
Nancy Savard
D^{re} Andréanne St-Martin
Andrée Tremblay
M^e Fabien Villemaire

L'OACIQ veille
à l'application
de la LCI et
s'assure que
les titulaires de
permis autorisés
à agir par
l'Organisme
respectent
leurs obligations.

Comité de délivrance et de maintien des permis Mandat

Le comité de délivrance et de maintien des permis (CDMP) a pour fonction de statuer sur la délivrance ou le maintien d'un permis lorsqu'une personne qui en fait la demande ou un titulaire de permis a déjà :

- vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline de l'OACIQ ou par un organisme encadrant le courtage immobilier ;
- fait cession de ses biens ou fait l'objet d'une ordonnance de séquestre ;
- été déclaré coupable d'une infraction ou d'un acte criminel ou d'une infraction disciplinaire ayant un lien avec le courtage immobilier ;
- fait l'objet d'un régime de protection au majeur.

Le comité peut alors imposer les mesures prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* si cela est justifié pour la protection du public, et ainsi refuser de délivrer un permis ou l'assortir de restrictions ou de conditions ou encore suspendre un permis, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de conditions.

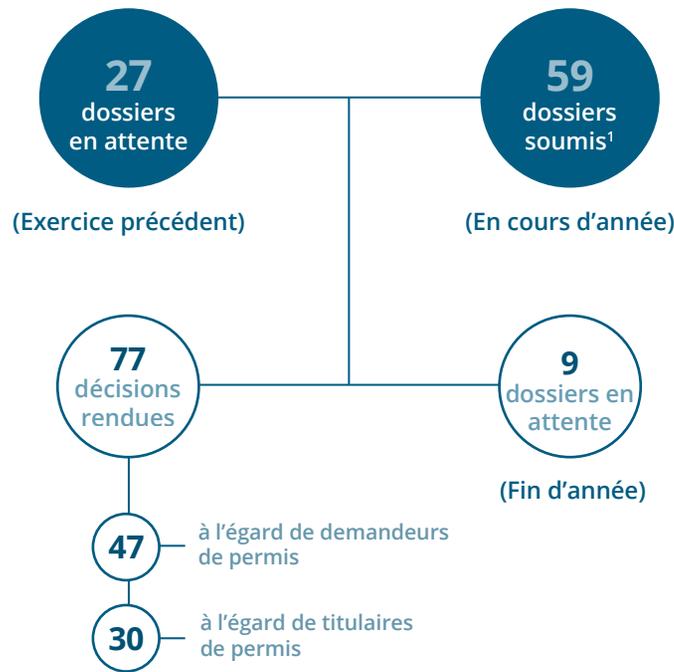
Activités

Cette année, le CDMP a tenu 21 réunions au cours desquelles il a rendu 77 décisions.

Le comité a été saisi de 97 situations, soit 38 infractions disciplinaires ou actes criminels et 59 cessions de biens. Un même dossier peut compter plus d'une situation à l'étude ce qui explique l'écart entre le nombre de situations recensées (97) et le nombre de décisions rendues (77).

En comparaison, en 2020, le ratio entre le nombre de situations (65) et le nombre de décisions (58) était plus petit, ce qui suggère une augmentation de la complexité des dossiers soumis au CDMP en 2021.

Le bilan des dossiers présentés au CDMP et des décisions rendues se détaille comme suit :



¹ Nouvelles demandes reçues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021.

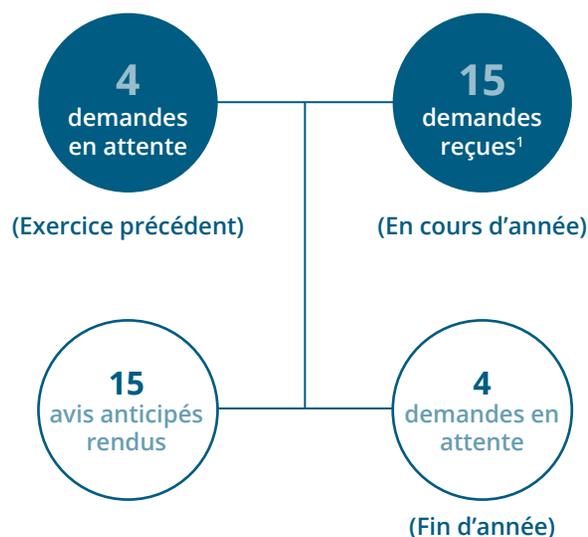
Quarante-sept décisions ont été rendues à l'égard de demandeurs de permis tandis que 30 ont été rendues à l'égard de titulaires. Ces décisions se détaillent comme suit :



Le nombre de décisions pour lesquelles le comité a imposé des conditions ou des restrictions au permis a continué d'augmenter, passant de 24 % en 2018 à 55 % en 2021.

Les décisions du CDMP peuvent faire l'objet d'une contestation à la Cour du Québec. En 2021, une décision a été portée en appel, mais le titulaire s'en est ensuite désisté. Par ailleurs, un appel logé en 2020 s'est soldé par un désistement en 2021.

Enfin, le CDMP a aussi rendu 15 avis anticipés. Un avis anticipé permet d'obtenir une orientation de la part du comité préalablement au dépôt d'une demande formelle de délivrance de permis.



¹ Nouvelles demandes reçues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021.

Membres du comité de délivrance et de maintien des permis au 31 décembre 2021

Président

Georges Halasz
Courtier immobilier agréé DA

Vice-présidente

Chantale Boisvert

Membres

M^e Sara-Pier Bilodeau
M^e Katia Bustros
Guy Huneault
Carole Strasbourg

Comité d'indemnisation

Mandat

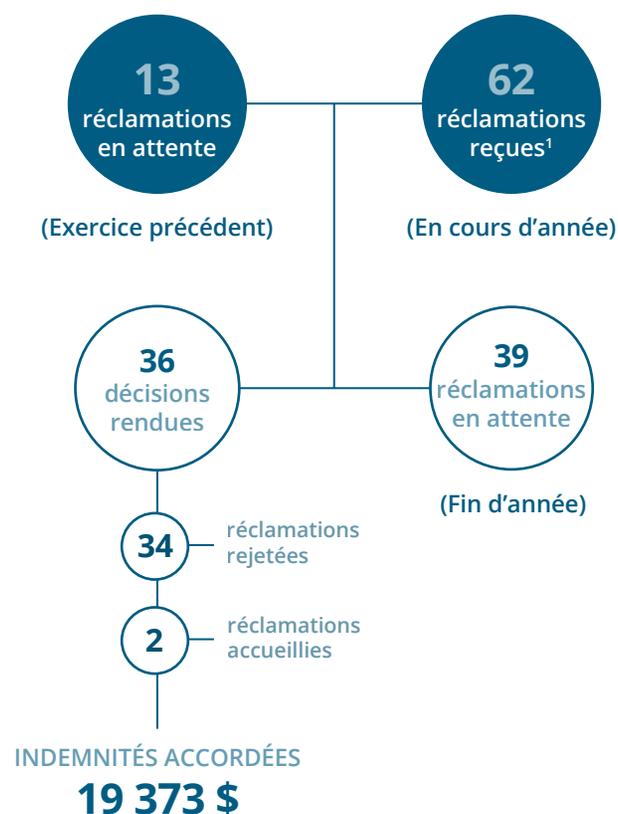
Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) est affecté au paiement des indemnités accordées aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Le comité d'indemnisation (COMIN), constitué au sein de l'OACIQ, statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités pouvant être versées à une victime, directement du FICI.

Depuis l'entrée en vigueur de modifications au *Règlement sur le fonds d'indemnisation*, le 10 mai 2018, le seuil maximal d'indemnisation est de 100 000 \$ pour des actes commis à partir de cette date et le délai pour déposer une réclamation est de deux ans à compter de la connaissance de la fraude alléguée.

Activités

En 2021, le comité d'indemnisation a tenu 9 séances au cours desquelles 36 réclamations ont été étudiées et pour lesquelles il a rendu des décisions. Parmi les décisions rendues, le comité a accueilli 2 demandes d'indemnisation pour un montant total de 19 373,28 \$ en indemnités accordées. L'an passé, le comité avait accueilli 8 demandes d'indemnisation pour un total de 130 405 \$ en indemnités accordées.

Le bilan des réclamations présentées et des décisions rendues par le COMIN se détaille comme suit :



¹ Nouvelles réclamations reçues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021, incluant une réclamation rouverte suivant une demande de révision.

Membres du comité d'indemnisation au 31 décembre 2021

Présidente

M^e Nada Najm
Avocate

Vice-président

Jean-Robert Benoit
Courtier immobilier agréé DA

Membres

M^e Jean-François Corriveau
Louis Gosselin
Julie Villeneuve

Comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle

Mandat

Le comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP) est une instance décisionnelle qui détient l'ensemble des fonctions et des pouvoirs relatifs au traitement des dossiers de réclamation. Il a également un pouvoir de recommandation en ce qui concerne les stratégies liées à la structure de réassurance, la prime, les protections, les statistiques entourant les réclamations ainsi que le programme de prévention. Les recommandations qui en découlent sont ensuite formulées au conseil d'administration de l'OACIQ.

Activités

Au cours de l'année, le CDARP a tenu quatre réunions.

Dans le cadre de son rôle, le comité a notamment veillé à la conformité et à la mise en application de son obligation d'aviser le syndic lorsqu'il a des motifs raisonnables de croire qu'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* a été commise. Il a effectué des travaux visant la révision de la prime et des protections relativement à la police d'assurance 2022-2023. Il a également évalué les besoins en réassurance et a fait des recommandations d'initiatives de prévention pour l'année à venir.

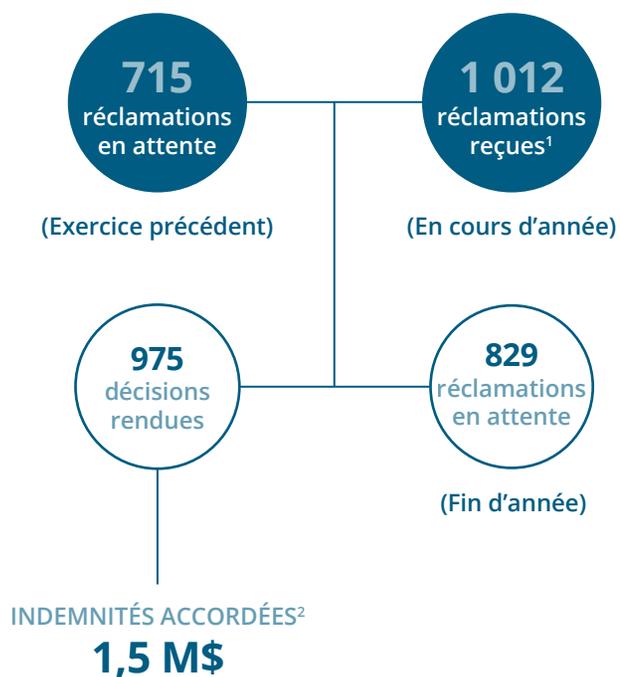
En ce qui concerne le traitement des dossiers de réclamation, le CDARP a suivi la gestion des sinistres dans un contexte exceptionnel de pandémie et de surchauffe immobilière. Les constats établis ont été les suivants :

- Sur le plan des statistiques, le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a reçu 1 012 nouvelles réclamations en 2021 comparativement à 661 en 2020. Au 31 décembre 2021, 829 dossiers étaient ouverts et en traitement comparativement à 715 en 2020 ;
- Plus de 1,5 M\$ d'indemnisation a été versé au cours de l'année.

Après des activités judiciaires réduites en 2020 en raison de la pandémie, la reprise complète des activités en 2021 a généré une légère hausse du nombre de dossiers judiciairisés. Néanmoins, grâce à une équipe élargie, la capacité de fermeture des dossiers s'est pour sa part ajustée à ce rythme, n'impactant aucunement les délais de traitement des dossiers.

Quant aux données financières, nous vous invitons à prendre connaissance des états financiers du FARCIQ (p.80).

Le bilan des réclamations présentées et des décisions rendues par le CDARP se détaille comme suit :



¹ Nouvelles réclamations reçues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2021.

² Les indemnités versées en cours d'année sont également liées à des dossiers antérieurs à 2021.

Un écart des chiffres peut être constaté puisque des dossiers peuvent être ouverts et refermés en cours d'année.

Membres du comité de décision en matière d'assurance responsabilité professionnelle au 31 décembre 2021

Président

Martin Dupras

Membres

Michel Léonard

Louis-Georges Pelletier

M^e Marc Simard

Résultats financiers

L'exercice financier 2021 du fonds d'administration générale se termine avec un excédent des produits sur les charges de 4,1 M\$. Ce résultat est l'aboutissement des initiatives de l'OACIQ relativement à sa mission et à ses orientations stratégiques. Des efforts en agilité et efficacité ont aussi été déployés par les employés de l'Organisme pour faire face aux demandes accrues de formations, d'examens et de demandes d'informations le tout stimulé par l'attrait de la profession.

Ces efforts combinés à un marché de l'immobilier toujours en surchauffe ont engendré :

- un taux élevé de maintien de permis à hauteur de 96 %, le meilleur enregistré des 10 dernières années, qui se situe généralement autour de 90 % ;
- un intérêt marqué pour les formations continues de l'OACIQ compte tenu de la dernière année du 3^e cycle du Programme de formation continue obligatoire ;
- une administration des examens au maximum de sa capacité ;
- un taux de rendement des placements de 4,12 %, résultant de la bonne performance des marchés financiers et de la vigilance constante de l'Organisme quant à sa politique de placements.

En cette deuxième année de pandémie, la priorité accordée à la saine gestion des dépenses, à l'application de contrôles efficaces, à l'amélioration continue des processus et à l'utilisation d'outils technologiques performants a permis à l'Organisme de maintenir sa solidité financière.

Avec la consolidation d'un mode de travail hybride, un respect absolu des mesures de santé publique gouvernementales, des efforts continus de rétention d'employés compétents et une évolution constante de sa gouvernance, l'OACIQ se positionne comme le régulateur de confiance pour l'immobilier. L'Organisme demeure créatif et intègre tout en assurant pleinement son unique rôle de protection du public.

Rapport de l'auditeur indépendant

Au conseil d'administration de l'Organisme d'autoréglementation 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 2021, 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.: 450 678-4255 • Téléc.: 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 2021 ;
- l'état de l'évolution des actifs nets pour l'exercice clos à cette date ;
- l'état des résultats pour l'exercice clos à cette date ;
- l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ;
- les notes annexes, qui comprennent les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

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.

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 ses activités, 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 ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

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 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 du processus. 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 ses activités. 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 ses activités ;

- 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.¹

Brossard (Québec)
Le 25 février 2022

¹ CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique
n° A128779

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État de la situation financière au 31 décembre 2021

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2021	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2020
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIF						
À court terme						
Encaisse	2 856 185	984 201	3 840 386	1 655 074	375 994	2 031 068
Placements (note 3)	20 514 266	8 558 332	29 072 598	16 323 306	8 279 362	24 602 668
Comptes débiteurs (note 4)	648 972	-	648 972	780 280	-	780 280
Avance interfonds (note 5)	36 622 *	-	-	59 914 *	-	-
Stocks de formulaires	58 431	-	58 431	95 999	-	95 999
Frais payés d'avance	563 318	-	563 318	541 498	-	541 498
	24 677 794	9 542 533	34 183 705	19 456 071	8 655 356	28 051 513
Participation dans une société en commandite (note 6)	4 283 507	-	4 283 507	4 247 362	-	4 247 362
Immobilisations corporelles (note 7)	2 849 972	-	2 849 972	3 230 701	-	3 230 701
Immobilisations incorporelles (note 8)	1 280 721	-	1 280 721	1 302 687	-	1 302 687
	33 091 994	9 542 533	42 597 905	28 236 821	8 655 356	36 832 263

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

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État de la situation financière au 31 décembre 2021

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2021	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2020
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
PASSIF						
À court terme						
Comptes créditeurs et charges à payer (note 9)	3 484 197	6 778	3 490 975	3 365 064	6 779	3 371 843
Avance interfonds (note 5)	-	36 622 *	-	-	59 914 *	-
Provision pour indemnités (note 10)	-	464 908	464 908	-	123 069	123 069
Produits perçus d'avance	6 546 897	346 826	6 893 723	5 738 389	324 765	6 063 154
	10 031 094	855 134	10 849 606	9 103 453	514 527	9 558 066
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	1 796 226	-	1 796 226	2 007 546	-	2 007 546
	11 827 320	855 134	12 645 832	11 110 999	514 527	11 565 612
ACTIFS NETS						
Investis en immobilisations	2 334 467	-	2 334 467	2 525 842	-	2 525 842
Affectations d'origine interne – participation dans la SEC (immeuble)	450 000	-	450 000	250 000	-	250 000
Non affectés	18 480 207	-	18 480 207	14 349 980	-	14 349 980
Fonds d'indemnisation	-	8 687 399	8 687 399	-	8 140 829	8 140 829
	21 264 674	8 687 399	29 952 073	17 125 822	8 140 829	25 266 651
	33 091 994	9 542 533	42 597 905	28 236 821	8 655 356	36 832 263

Engagements et éventualités (notes 11 et 12)

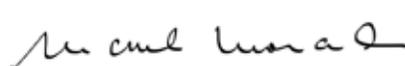
* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent d'un fonds à l'autre.

Approuvé par le Conseil,



Pierre Hamel

Président du conseil d'administration



Michel Léonard

Vice-président du conseil d'administration et
président du comité d'audit et de gestion des risques

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État de l'évolution des actifs nets – Exercice clos le 31 décembre 2021

	Fonds d'administration générale			Fonds d'indemnisation	Total
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne	Non affectés		
	\$	\$	\$	\$	\$
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	2 010 394	250 000	12 123 261	8 132 681	22 516 336
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(385 997) *	-	3 128 164	1 093 148	3 835 315
Investissement en immobilisations	901 445	-	(901 445)	-	-
Transfert de fonds	-	-	-	(1 085 000) ***	(1 085 000)
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	2 525 842	250 000	14 349 980	8 140 829	25 266 651
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(449 608) *	200 000 **	4 388 460	546 570	4 685 422
Investissement en immobilisations	258 233	-	(258 233)	-	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	2 334 467	450 000	18 480 207	8 687 399	29 952 073

* Correspond à l'amortissement des immobilisations de 660 928 \$ (597 317 \$ en 2020), déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 211 320 \$ (211 320 \$ en 2020) pour les améliorations locatives.

** Comme le prévoit la résolution du conseil d'administration datée du 28 novembre 2019, un minimum de 5 % des remboursements de capital reçus de la société en commandite doivent être affectés au fonds d'affectations d'origine interne comme fonds de prévoyance pour l'entretien du bâtiment jusqu'à ce qu'il atteigne 500 000 \$.

*** Dans le cadre de la révision de la *Loi sur le courtage immobilier* RLRQ, c. C-73.2, l'encadrement du courtage hypothécaire a été transféré à l'Autorité des marchés financiers (l'AMF) le 1^{er} mai 2020. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, une somme de 1 085 000 \$ a été versée à l'AMF.

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État des résultats – Exercice clos le 31 décembre 2021 (suite)

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2021	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2020
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
PRODUITS						
Maintien de permis	14 695 181	1 006 823	15 702 004	14 375 189	982 889	15 358 078
Délivrances	1 317 746	-	1 317 746	1 097 293	-	1 097 293
Revenus administratifs – certification	1 569 527	-	1 569 527	1 299 592	-	1 299 592
Formation continue – annexe	4 614 731	-	4 614 731	2 447 928	-	2 447 928
Formation de base et examens – annexe	2 446 149	-	2 446 149	1 622 615	-	1 622 615
Formulaires – annexe	983 706	-	983 706	956 302	-	956 302
Discipline et syndic – annexe	612 455	-	612 455	218 089	-	218 089
Exercice illégal de courtage – annexe	65 980	-	65 980	58 305	-	58 305
Rayonnement – annexe	176 637	-	176 637	68 000	-	68 000
Revenus de gestion	265 322	-	265 322	262 732	-	262 732
Quote-part de la participation dans la SEC, après amortissements (note 6)	236 145	-	236 145	189 423	-	189 423
Revenus de placement (note 13)	799 979	328 971	1 128 950	1 095 092	520 574	1 615 666
Autres revenus	6 484	35 553	42 037	14 879	1 250	16 129
	27 790 042	1 371 347	29 161 389	23 705 439	1 504 713	25 210 152

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État des résultats – Exercice clos le 31 décembre 2021 (suite)

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2021	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2020
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
CHARGES						
Formation continue – annexe	1 359 415	-	1 359 415	1 559 377	-	1 559 377
Formation de base et examens – annexe	1 229 284	-	1 229 284	981 717	-	981 717
Formulaires – annexe	240 261	-	240 261	236 615	-	236 615
Discipline et syndic – annexe	4 779 796	-	4 779 796	3 495 696	-	3 495 696
Exercice illégal de courtage – annexe	104 775	-	104 775	119 894	-	119 894
Rayonnement – annexe	929 639	-	929 639	397 499	-	397 499
Conseil d'administration et comités	745 897	42 163	788 060	546 603	26 817	573 420
Révision de la <i>Loi sur le courtage immobilier</i>	58 334	-	58 334	189 199	-	189 199
Contribution au ministère des Finances	421 686	15 878	437 564	244 428	-	244 428
Salaires et charges sociales	10 028 379	172 266	10 200 645	9 742 594	124 657	9 867 251
Formations et cotisations	211 111	2 321	213 432	152 788	2 368	155 156
Déplacements	31 328	-	31 328	18 345	-	18 345
Occupation des locaux	1 133 643	4 433	1 138 076	1 024 318	6 056	1 030 374
Assurances	127 867	1 784	129 651	128 285	1 370	129 655
Amortissements (notes 7 et 8)	477 829	6 666	484 495	419 298	4 479	423 777
Frais de bureau	202 401	1 337	203 738	184 923	862	185 785
Technologies de l'information	425 947	3 100	429 047	407 403	2 556	409 959
Entretien et réparations	29 052	405	29 457	14 720	157	14 877
Honoraires	559 597	172 165	731 762	603 882	125 415	729 297
Frais financiers	554 949	41 047	595 996	495 688	37 862	533 550
Indemnisation (note 15)	-	361 212	361 212	-	78 966	78 966
	23 651 190	824 777	24 475 967	20 963 272	411 565	21 374 837
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	4 138 852	546 570	4 685 422	2 742 167	1 093 148	3 835 315

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État des flux de trésorerie – Exercice clos le 31 décembre 2021 (suite)

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2021	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2020
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT						
Excédent des produits sur les charges	4 138 852	546 570	4 685 422	2 742 167	1 093 148	3 835 315
Éléments sans effet sur la trésorerie :						
Perte réalisée et non réalisée sur les placements (gain) (note 13)	549 013	224 613	773 626	(632 239)	(228 307)	(860 546)
Quote-part des résultats nets de la société en commandite après amortissements	(236 145)	-	(236 145)	(189 423)	-	(189 423)
Amortissements des immobilisations	660 928	-	660 928	597 317	-	597 317
Amortissement de l'avantage incitatif	(211 320)	-	(211 320)	(211 320)	-	(211 320)
	4 901 328	771 183	5 672 511	2 306 502	864 841	3 171 343
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	1 097 989	340 607	1 438 596	180 351	(66 053)	114 298
	5 999 317	1 111 790	7 111 107	2 486 853	798 788	3 285 641
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT						
Transfert d'une portion de l'actif net	-	-	-	-	(1 085 000)	(1 085 000)
Remboursement de capital de la société en commandite (note 6)	200 000	-	200 000	-	-	-
Acquisition de placements	(12 814 973)	(838 583)	(13 653 556)	(15 051 827)	(1 600 266)	(16 652 093)
Produit de la cession de placements	8 075 000	335 000	8 410 000	12 525 000	1 499 280	14 024 280
Acquisition d'immobilisations	(258 233)	-	(258 233)	(901 445)	-	(901 445)
	(4 798 206)	(503 583)	(5 301 789)	(3 428 272)	(1 185 986)	(4 614 258)
Variation nette de l'encaisse au cours de l'exercice	1 201 111	608 207	1 809 318	(941 419)	(387 198)	(1 328 617)
Encaisse à l'ouverture de l'exercice	1 655 074	375 994	2 031 068	2 596 493	763 192	3 359 685
ENCAISSE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	2 856 185	984 201	3 840 386	1 655 074	375 994	2 031 068

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

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 (jusqu'au 1^{er} mai 2020), 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 :

Instruments 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 (pertes) 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.

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 confor-

2. Principales méthodes comptables (suite)

Comptabilité par fonds (suite)

mité 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.

Comptabilité par fonds – FARCIQ

Les modifications à la *Loi sur les assureurs* (RLRQ c. A-32.1) entrées en vigueur le 13 juin 2018 prévoient une gouvernance selon laquelle les affaires d'assurances sont désormais administrées par le conseil d'administration de l'OACIQ. Le traitement des réclamations est pour sa part assuré par un comité décisionnel qui a été créé conformément à cette loi. Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des titulaires de permis délivrés par l'OACIQ. L'actif de ce fonds constitue une division du patrimoine de l'OACIQ destinée exclusivement aux affaires d'assurance de l'OACIQ. À des fins comptables uniquement, le FARCIQ est considéré comme une entité distincte de l'OACIQ, sans personnalité morale, et les informations financières du FARCIQ ne sont pas consolidées dans les états financiers de l'OACIQ, mais sont présentées sommairement à la note 14.

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 téléphonique	7 ans
Ameublement	4 à 10 ans
Améliorations locatives du bail	Durée restante du bail
Logiciels et licences	3 à 7 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.

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 comptable de la participation sa quote-part des distributions versées 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 de l'exercice suivant.

Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus par le 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 les bénéfices

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

Ventilation des charges

Chaque service et chaque activité de l'OACIQ font 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

Au prorata du nombre d'employés :

- Amortissement
- Assurances

2. Principales méthodes comptables (suite)

Ventilation des charges (suite)

- 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
- Formulaires
- Publicité et représentation
- Jetons de présence

Au prorata du pourcentage des ventes :

- Frais financiers

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 et du Fonds d'indemnisation sont constitués 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)

	2021		2020	
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation
	\$	\$	\$	\$
Coût des fonds d'obligations	16 199 314	6 660 835	12 451 827	6 222 146
Coût des fonds d'actions	4 660 973	1 799 410	3 370 868	1 675 584
	20 860 287	8 460 245	15 822 695	7 897 730
Juste valeur des fonds d'obligations	15 920 944	6 637 959	12 649 178	6 402 282
Juste valeur des fonds d'actions	4 593 322	1 920 373	3 674 128	1 877 080
	20 514 266	8 558 332	16 323 306	8 279 362

4. Comptes débiteurs

	2021	2020
	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE		
Créances d'exploitation	776 876	866 488
Provision pour créances douteuses	(143 635)	(124 445)
	633 241	742 043
Taxes à la consommation	15 731	38 237
	648 972	780 280

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 est la suivante :

	2021	2020
	\$	\$
BILAN		
Actif		
Immeuble locatif, au coût	10 478 366	10 478 366
Autres actifs	2 173 432	2 133 500
	12 651 798	12 611 866
Passif		
Emprunts bancaires	7 441 631	7 768 061
Autres passifs	296 885	268 019
	7 738 516	8 036 080
Actif net	4 913 282	4 575 786
	12 651 798	12 611 866

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

ÉTAT DES RÉSULTATS		
Produits	1 657 307	1 610 224
Charges	1 119 811	1 119 450
Bénéfice avant amortissement	537 496	490 774
Amortissement	(301 351)	(301 351)
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	236 145	189 423

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

Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	774 011	727 798
Activités d'investissement	(867 806)	62 725
Activités de financement	(546 846)	(332 072)
	(640 641)	458 451

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 sur l'immeuble.

Il n'y a aucune opération entre ces deux parties à part le paiement du loyer et des frais connexes d'un montant de 2 061 520 \$ en 2021 (1 946 373 \$ en 2020). Les charges à payer comprennent un montant de 10 468 \$ dû à la société en commandite au 31 décembre 2021 (7 456 \$ en 2020). Les opérations entre parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange.

Aux 31 décembre 2021 et 2020, l'OACIQ cautionne, en tant que commanditaire, l'emprunt bancaire de la société en commandite, pour un montant maximal de 7 500 000 \$.

La valeur totale de la participation dans la société en commandite au 31 décembre 2021 s'établit comme suit :

	2021	2020
	\$	\$
SOLDE À L'OUVERTURE	4 247 362	4 057 939
Remboursement de capital	(200 000)	-
Quote-part des résultats nets après amortissements	236 145	189 423
SOLDE À LA CLÔTURE	4 283 507	4 247 362

7. Immobilisations corporelles

	2021			2020
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE				
Équipement informatique	312 632	207 689	104 943	188 379
Matériel téléphonique	13 198	2 054	11 144	13 040
Ameublement	1 191 847	697 182	494 665	569 072
Améliorations locatives	4 958 261	2 719 041	2 239 220	2 460 210
	6 475 938	3 625 966	2 849 972	3 230 701

Du montant total de l'amortissement des immobilisations de 660 928 \$ (597 317 \$ en 2020), un montant de 477 829 \$ (419 298 \$ en 2020) 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. L'amortissement est composé de 435 773 \$ (448 907 \$ en 2020) provenant des immobilisations corporelles et de 225 155 \$ (148 410 \$ en 2020) provenant des immobilisations incorporelles.

8. Immobilisations incorporelles

	2021			2020
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION				
Logiciels et licences	1 673 488	392 767	1 280 721	1 302 687

9. Comptes créditeurs et charges à payer

	2021		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	448 722	-	448 722
Frais courus	165 359	6 778	172 137
Salaires et vacances à payer	2 257 494	-	2 257 494
Sommes à remettre à l'État	612 622	-	612 622
	3 484 197	6 778	3 490 975

	2020		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	364 959	-	364 959
Frais courus	542 492	6 779	549 271
Salaires et vacances à payer	2 031 201	-	2 031 201
Sommes à remettre à l'État	426 412	-	426 412
	3 365 064	6 779	3 371 843

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^{er} 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 de logiciels et l'utilisation des photocopieurs, échéant jusqu'en août 2025. Les engagements minimaux futurs s'élèvent à 19 922 905 \$ et comprennent les paiements suivants pour les cinq prochains exercices :

	\$
2022	2 506 666
2023	2 352 995
2024	2 174 074
2025	2 234 588
2026	2 324 636

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 2021 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 placement

	2021			2020		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus réinvestis	1 339 973	553 584	1 893 557	426 827	215 266	642 093
Revenus d'intérêts	9 019	-	9 019	36 026	77 001	113 027
	1 348 992	553 584	1 902 576	462 853	292 267	755 120
Gain réalisé sur les placements	297 619	58 932	356 551	246 900	1 209	248 109
Gain non réalisé (perte) sur les placements	(846 632)	(283 545)	(1 130 177)	385 339	227 098	612 437
	(549 013)	(224 613)	(773 626)	632 239	228 307	860 546
REVENUS DE PLACEMENT	799 979	328 971	1 128 950	1 095 092	520 574	1 615 666

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

Les états financiers sommaires au 31 décembre 2021 du FARCIQ sont les suivants :

	2021	2020
	\$	\$
BILAN		
Actif	64 970 135	63 073 312
Passif	22 452 301	19 574 292
Surplus cumulé	42 517 834	43 499 020
	64 970 135	63 073 312
ÉTAT DES RÉSULTATS		
Produits	7 852 487	5 083 210
Charges	9 126 297	6 756 850
Perte nette de l'exercice	(1 273 810)	(1 673 640)
Gain non réalisé sur les titres disponibles à la vente	1 857 314	1 965 022
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(1 564 690)	831 664
RÉSULTAT GLOBAL	(981 186)	1 123 046
FLUX DE TRÉSORERIE		
Activités d'exploitation	681 703	399 220
Activités d'investissement	(2 010 942)	(52 481)

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*.

Certains frais généraux pris en charge par l'OACIQ sont remboursés par le FARCIQ. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, un remboursement de dépenses d'un montant de 2 176 998 \$ (639 576 \$ en 2020) a été comptabilisé en contrepartie des charges connexes prises en charge par l'OACIQ.

Au 31 décembre 2021, un montant de 224 925 \$ est à recevoir (53 923 \$ au 31 décembre 2020) du FARCIQ en lien avec ces opérations.

15. Fonds d'indemnisation

	2021	2020
	\$	\$
Indemnités payées au cours de l'exercice	19 373	130 405
Variation nette de la provision pour indemnités	341 839	(51 439)
	361 212	78 966

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 comprend 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.

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.

Autre risque de prix

L'autre risque de prix est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie 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 liquidités suffisantes 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 2021, les principaux passifs financiers de l'OACIQ étaient les comptes créditeurs et charges à payer.

17. Chiffres correspondants

Certains chiffres correspondants de l'exercice précédent ont été reclassés afin de les rendre conformes à la présentation de l'exercice courant.

Annexe

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2021

FORMATION CONTINUE	2021	2020
	\$	\$
PRODUITS		
Formation continue	4 614 731	2 447 928
CHARGES		
Salaires et charges sociales	911 491	1 024 792
Déplacements	157	3 527
Occupation des locaux	56 587	171 938
Assurances	8 316	15 010
Amortissement	31 075	49 059
Frais de bureau	9 068	12 688
Technologies de l'information	28 131	37 832
Entretien et réparations	1 889	2 193
Honoraires	199 112	185 588
Frais financiers	113 589	56 750
	1 359 415	1 559 377
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	3 255 316	888 551

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2021

FORMATION DE BASE ET EXAMENS	2021	2020
	\$	\$
PRODUITS		
Formation de base et examens	2 446 149	1 622 615
CHARGES		
Salaires et charges sociales	744 773	703 266
Déplacements	4 244	3 134
Occupation des locaux	287 988	164 880
Assurances	7 624	8 980
Amortissement	28 490	29 351
Frais de bureau	24 703	15 495
Technologies de l'information	13 247	16 750
Entretien et réparations	1 732	1 030
Honoraires	56 272	1 214
Frais financiers	60 211	37 617
	1 229 284	981 717
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	1 216 865	640 898

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2021

FORMULAIRES	2021	2020
	\$	\$
PRODUITS		
Vente de formulaires	983 706	956 302
CHARGES		
Salaires et charges sociales	37 499	35 281
Formulaires	58 344	69 159
Frais de bureau	182	-
Honoraires	120 633	110 048
Frais financiers	23 603	22 127
	240 261	236 615
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	743 445	719 687

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2021

DISCIPLINE ET SYNDIC	2021	2020
	\$	\$
PRODUITS		
Amendes et débours	612 455	218 089
CHARGES		
Salaires et charges sociales	3 538 581	2 601 463
Jetons de présence	220 394	133 853
Déplacements	605	7 456
Occupation des locaux	340 142	302 697
Assurances	29 941	27 654
Amortissement	111 885	90 388
Frais de bureau	93 583	24 072
Technologies de l'information	52 022	43 845
Entretien et réparations	6 803	3 173
Honoraires	370 765	256 039
Frais financiers	15 075	5 056
	4 779 796	3 495 696
INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES	(4 167 341)	(3 277 607)

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2021

EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGE	2021	2020
	\$	\$
PRODUITS		
Pénalités	65 980	58 305
CHARGES		
Salaires et charges sociales	68 801	85 827
Déplacements	1 465	1 298
Occupation des locaux	10 728	10 107
Assurances	580	813
Amortissement	2 169	2 657
Frais de bureau	423	497
Technologies de l'information	1 009	1 516
Entretien et réparations	132	92
Honoraires	17 844	15 735
Frais financiers	1 624	1 352
	104 775	119 894
INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES	(38 795)	(61 589)

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2021

RAYONNEMENT	2021	2020
	\$	\$
PRODUITS		
Rayonnement	176 637	68 000
CHARGES		
Salaires et charges sociales	106 000	88 492
Déplacements	22 735	3 716
Occupation des locaux	45 615	69 034
Assurances	753	638
Amortissement	2 813	2 085
Frais de bureau	58 885	8 570
Technologies de l'information	1 308	1 190
Entretien et réparations	171	74
Honoraires	71 415	752
Frais financiers	4 348	1 576
Campagne de sensibilisation et représentation	615 596	221 372
	929 639	397 499
INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES	(753 002)	(329 499)

Rapport de l'auditeur indépendant

Au conseil d'administration de l'Organisme d'autoréglementation 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 du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (le « Fonds ») au 31 décembre 2021 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).



PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.
1250, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 2500
Montréal (Québec) H3B 4Y1
Tél. : 514 205-5000 • Téléc. : 514 876-1502

Notre audit

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

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2021 ;
- 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, qui comprennent les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

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. 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 ses activités, 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 ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution réaliste que de le faire.

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 influencer 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 du processus. 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 ses activités. 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 ses activités ;

- 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.*¹

Montréal (Québec)
Le 24 février 2022

¹ 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 2021

(en dollars canadiens)

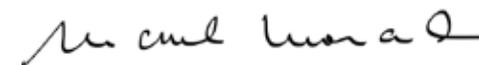
	2021	2020
	\$	\$
ACTIF		
Encaisse	1 092 494	2 421 733
Placements (note 4)	62 172 484	58 582 005
Revenus de placement à recevoir	300 306	259 258
Primes à recevoir et autres comptes débiteurs (note 12)	92 440	147 481
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres (note 7)	685 000	481 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres (note 7)	1 157 062	1 029 790
Frais payés d'avance	89 308	24 820
Immobilisations corporelles	31 022	40 907
Actifs incorporels	88 502	86 318
	65 708 618	63 073 312
PASSIF		
Comptes créditeurs et charges à payer	982 592	1 017 160
Primes non acquises	2 205 129	1 824 342
Passif de sinistres (note 7)	20 003 063	16 732 790
	23 190 784	19 574 292
SURPLUS CUMULÉ		
Surplus cumulé à la clôture de l'exercice	36 923 068	38 196 878
Cumul des autres éléments du résultat global	5 594 766	5 302 142
	42 517 834	43 499 020
	65 708 618	63 073 312

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Approuvé par le conseil,



Pierre Hamel
Président du conseil d'administration



Michel Léonard
Vice-président du conseil d'administration
et président du comité d'audit et de gestion
des risques

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

État du résultat et du résultat global – Exercice clos le 31 décembre 2021

(en dollars canadiens)

	2021	2020
	\$	\$
PRODUITS		
Primes acquises	6 106 654	5 473 379
Primes cédées de réassurance (note 9)	(434 951)	(402 325)
Primes nettes acquises (note 9)	5 671 703	5 071 054
CHARGES		
Sinistres et frais de règlement	7 567 672	5 342 873
Frais généraux (note 11)	1 558 625	1 413 977
	9 126 297	6 756 850
PERTE TECHNIQUE	(3 454 594)	(1 685 796)
REVENUS DE PLACEMENT ET AUTRES REVENUS (NOTE 4)	2 180 784	12 156
PERTE NETTE DE L'EXERCICE	(1 273 810)	(1 673 640)
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		
Éléments qui seront ultérieurement reclassés en résultat net		
Gain non réalisé sur titres disponibles à la vente	1 857 314	1 965 022
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	(1 564 690)	831 664
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	292 624	2 796 686
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	(981 186)	1 123 046

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 – Exercice clos le 31 décembre 2021

(en dollars canadiens)

			2021	2020
	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	38 196 878	5 302 142	43 499 020	42 375 974
Perte nette de l'exercice	(1 273 810)	-	(1 273 810)	(1 673 640)
Autres éléments du résultat global de l'exercice	-	292 624	292 624	2 796 686
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	36 923 068	5 594 766	42 517 834	43 499 020

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 – Exercice clos le 31 décembre 2021

(en dollars canadiens)

	2021	2020
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX :	\$	\$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT		
Perte nette de l'exercice	(1 273 810)	(1 673 640)
Ajustements pour :		
Amortissement des immobilisations corporelles	9 885	4 808
Amortissement des primes et escomptes sur placements	478 312	381 424
Pertes réalisées (gains) à la cession de placements	(1 564 690)	831 664
Revenus de dividendes réinvestis	(202 719)	(231 465)
	(2 553 022)	(687 208)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placement à recevoir	(41 048)	(11 315)
Primes à recevoir et autres comptes débiteurs	55 041	(72 430)
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	(204 000)	26 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	(127 272)	(226 422)
Frais payés d'avance	(64 488)	7 909
Comptes créditeurs et charges à payer	(34 568)	401 927
Primes non acquises	380 787	(91 663)
Passif de sinistres	3 270 273	1 052 422
	3 234 725	1 086 428
	681 703	399 220
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations corporelles	-	(35 466)
Acquisition d'actifs incorporels	(2 184)	(37 181)
Acquisition de placements	(93 227 419)	(81 379 544)
Produit de la cession de placements	91 218 661	81 399 710
	(2 010 942)	(52 481)
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU COURS DE L'EXERCICE	(1 329 239)	346 739
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	2 421 733	2 074 994
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	1 092 494	2 421 733

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 »), lequel est régi par la *Loi sur les assureurs*. L'OACIQ a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds a commencé ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle de l'ensemble des agences et des courtiers immobiliers du Québec, et, jusqu'au 30 avril 2020, des courtiers hypothécaires du Québec. Le siège social du Fonds se situe au 4905, boulevard Lapinière, bureau 2800, à Brossard (Québec) Canada. Le Fonds 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 24 février 2021.

Le Fonds 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 le Fonds 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 le Fonds 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, évalue le caractère suffisant du passif de sinistres en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

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.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Réassurance

Les sinistres sont présentés à l'état du résultat et du résultat global, déduction faite des montants pris en charge 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 temporelle de l'argent.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse. 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 et du résultat global, 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 les résultats 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 et du résultat global, 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 revenus de placement à recevoir, les primes à recevoir et autres comptes débiteurs et les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres sont classés comme prêts et créances.

Passifs financiers au coût après amortissement

Les passifs financiers, composés des comptes créditeurs et charges à payer, sont comptabilisés au coût après amortissement.

3. Principales méthodes comptables (suite)

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 classe ses évaluations de la juste valeur selon une hiérarchie à trois niveaux décrite ci-dessous :

Niveau 1 – Technique d'évaluation basée sur les prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;

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

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

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
Mobilier et équipement	5 ans
Matériel informatique	3 ans

Actifs incorporels

Les actifs incorporels sont comptabilisés au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, et sont composés 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 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

3. Principales méthodes comptables (suite)

Dépréciation d'actifs à long terme (suite)

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 et du résultat global, le cas échéant. Au cours de l'exercice courant et des exercices précédents, aucune immobilisation corporelle ni aucun actif corporel n'ont fait l'objet d'une dépréciation.

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.

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.

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^{er} 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^{er} janvier 2023 si l'entité n'a pas préalablement appliqué IFRS 9 et si ses activités prédominantes 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.

Le Fonds 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^{er} janvier 2023.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Normes émises, mais non encore en vigueur (suite)

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. En outre, les entités ont la possibilité d'utiliser un modèle d'évaluation simplifié (méthode de répartition des primes) pour les contrats de courte durée qui est similaire à l'approche actuelle.

En juin 2020, l'IASB a publié des modifications à IFRS 17, dont le report de deux ans de la date d'entrée en vigueur, soit aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023. Le Fonds évalue actuellement l'incidence de l'adoption d'IFRS 17.

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 équivalente 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 explicite 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 sont fondées sur les cours de clôture pour les obligations et sur 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 fondées sur des données observables de marché (niveau 3). Le Fonds ne détient aucun titre catégorisé en tant que niveau 3 aux 31 décembre 2021 et 2020. Il n'y a pas eu de transfert entre le niveau 1 et le niveau 2 au cours des exercices.

La répartition des instruments financiers du Fonds entre les niveaux susmentionnés est présentée ci-après.

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

	2021			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	6 519 840	-	6 519 840
Obligations des gouvernements provinciaux	-	10 914 460	-	10 914 460
Obligations des gouvernements municipaux	-	15 166 653	-	15 166 653
Obligations de sociétés	-	15 868 042	-	15 868 042
Fonds de placement	-	13 703 489	-	13 703 489
	-	62 172 484	-	62 172 484

	2020			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	7 690 367	-	7 690 367
Obligations des gouvernements provinciaux	-	12 549 410	-	12 549 410
Obligations des gouvernements municipaux	-	12 528 540	-	12 528 540
Obligations de sociétés	-	13 084 118	-	13 084 118
Fonds de placement	-	12 729 570	-	12 729 570
	-	58 582 005	-	58 582 005

4. Placements (suite) – Échéance des placements

	2021				
	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	6 131 652	388 188	-	6 519 840
Obligations des gouvernements provinciaux	-	8 132 242	2 782 218	-	10 914 460
Obligations des gouvernements municipaux	4 699 917	10 249 491	217 245	-	15 166 653
Obligations de sociétés	974 072	12 517 910	2 376 060	-	15 868 042
Fonds de placement	-	-	-	13 703 489	13 703 489
	5 673 989	37 031 295	5 763 711	13 703 489	62 172 484

	2020				
	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	6 872 076	818 291	-	7 690 367
Obligations des gouvernements provinciaux	836 468	8 182 020	3 530 922	-	12 549 410
Obligations des gouvernements municipaux	2 297 910	9 969 122	261 508	-	12 528 540
Obligations de sociétés	2 164 620	9 313 540	1 605 958	-	13 084 118
Fonds de placement	-	-	-	12 729 570	12 729 570
	5 298 998	34 336 758	6 216 679	12 729 570	58 582 005

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

	2021			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	6 499 263	46 048	(25 471)	6 519 840
Obligations des gouvernements provinciaux	10 870 969	114 568	(71 077)	10 914 460
Obligations des gouvernements municipaux	15 151 145	111 560	(96 091)	15 166 614
Obligations de sociétés	15 945 942	31 193	(109 054)	15 868 081
Fonds de placement	8 110 399	5 593 090	-	13 703 489
	56 577 718	5 896 459	(301 693)	62 172 484

	2020			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	7 524 575	167 172	(1 380)	7 690 367
Obligations des gouvernements provinciaux	12 190 341	360 083	(1 014)	12 549 410
Obligations des gouvernements municipaux	12 181 893	347 337	(690)	12 528 540
Obligations de sociétés	12 799 589	285 807	(1 278)	13 084 118
Fonds de placement	8 583 465	4 146 105	-	12 729 570
	53 279 863	5 306 504	(4 362)	58 582 005

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

	2021	2020
	\$	\$
Intérêts	1 108 631	1 191 420
Dividendes	202 719	231 464
Variation de l'escompte sur obligation	(478 312)	(381 424)
Gains réalisés (pertes) sur cession de placements	1 564 690	(831 664)
Frais de gestion	(216 944)	(197 640)
	2 180 784	12 156

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers

La gestion des placements du Fonds est confiée à deux gestionnaires externes, lesquels doivent suivre la politique de placement adoptée par le conseil d'administration. 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 du Fonds établit des principes et des limites à l'égard de ces risques. Le comité d'audit et de gestion des risques surveille régulièrement la conformité avec la politique de placement.

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 étant émis en dollars canadiens, le Fonds 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, 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 du Fonds ainsi que des portefeuilles de placement qu'il détient. Le Fonds a adopté une politique sur la gestion intégrée des risques qui tient compte du risque de taux d'intérêt.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Risque de taux d'intérêt (suite)

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 484 690 \$ (458 514 \$ au 31 décembre 2020).

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 négociés sur les marchés boursiers. La politique de placement du Fonds ne permet d'acquérir qu'un maximum de 30 % de la valeur marchande du portefeuille total en titres négociés sur les marchés boursiers, et ce, en vue de bonifier le rendement-risque, sous réserve des exigences de capital requis. Au 31 décembre 2021, le Fonds détient indirectement des parts de fonds, et 13 703 489 \$ (12 729 570 \$ au 31 décembre 2020) de titres négociés sur les marchés boursiers. En conséquence, une variation de 1 % de la juste valeur de ces actifs aurait un impact de 137 035 \$ (127 296 \$ au 31 décembre 2020) sur le résultat global du Fonds.

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 le Fonds 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 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 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 n'investira pas plus de 10 % du portefeuille de titres à revenu fixe dans une même entité émettrice.

Le Fonds évalue la solidité financière du réassureur avant de signer tout contrat avec le réassureur et surveille régulièrement sa situation. En outre, le Fonds exige une notation minimale de son réassureur. Le réassureur a une notation minimale de A+ (A+ au 31 décembre 2020). L'agence de notation utilisée est AM Best.

Les tableaux à la page suivante présentent la juste valeur des obligations des gouvernements municipaux et des obligations de sociétés selon la nomenclature de l'agence de notation.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

	2021					Juste valeur
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)					
Obligations du gouvernement fédéral	6 519	-	-	-	-	6 519
Obligations des gouvernements provinciaux	-	10 717	197	-	-	10 914
Obligations des gouvernements municipaux	-	-	-	-	15 167	15 167
Obligations de sociétés	1 044	5 421	6 868	2 535	-	15 868

	2020					Juste valeur
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)					
Obligations du gouvernement fédéral	7 690	-	-	-	-	7 690
Obligations des gouvernements provinciaux	-	12 320	230	-	-	12 550
Obligations des gouvernements municipaux	-	-	-	-	12 528	12 528
Obligations de sociétés	175	6 095	5 600	1 214	-	13 084

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

	2021	2020
	\$	\$
Encaisse	1 092 494	2 421 733
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et des municipalités	32 600 953	32 768 317
Obligations de sociétés	15 868 042	13 084 118
Revenus de placement à recevoir	300 306	259 258
Primes à recevoir et autres comptes débiteurs	92 440	147 481
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	685 000	481 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	1 157 062	1 029 789
	51 796 297	50 191 696

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 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 conserve une tranche de ses actifs investis sous forme de titres liquides. Aux 31 décembre 2021 et 2020, 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 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 revenus de placement à recevoir, des primes à recevoir et autres comptes 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 souscrit des contrats d'assurance responsabilité aux agences et aux courtiers immobiliers du Québec, et, jusqu'au 30 avril 2020, 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^{er} 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 du Fonds a tendance à suivre ce modèle de marché cyclique. En outre, le Fonds est à risque à l'égard des changements dans la législation de l'assurance professionnelle et de la conjoncture économique.

Afin de surveiller correctement la propension au risque du Fonds, 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 a été établie à 390 \$ en 2021 comparativement à 345 \$ en 2020 pour les courtiers immobiliers et les agences. De plus, la limite de la garantie offerte aux assurés est demeurée au même montant (note 8).

Le comité d'audit et de gestion des risques surveille le profil de risque global du Fonds, cherchant à atteindre un équilibre entre le risque, le rendement et le capital, et détermine les politiques concernant le cadre de gestion du risque du Fonds. 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 du Fonds.

B. Gestion du processus d'indemnisation et réassurance

Un objectif du Fonds est de s'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi pour couvrir les paiements des sinistres futurs. Le succès du Fonds dépend de sa capacité d'évaluer adéquatement le risque associé aux contrats d'assurance souscrits par le Fonds. Le Fonds établit

6. Risque d'assurance (suite)

Risque d'assurance et gestion (suite)

B. Gestion du processus d'indemnisation et réassurance (suite)

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 le Fonds. Le passif de sinistres ne représente pas un calcul exact du passif. Il représente plutôt les estimations du Fonds 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 de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle (CDARP), 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 du Fonds. Qui plus est, le Fonds 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 CDARP 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 majeure partie ou la totalité des facteurs qualitatifs n'est pas directement quantifiable, 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 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, et des délais additionnels entre le moment où il est déclaré et le règlement final du sinistre.

Le Fonds 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 CDARP.

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, 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 314 898 \$ au 31 décembre 2021 (93 094 \$ au 31 décembre 2020) pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 1,33 % (0,47 % en 2020) 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 2 085 451 \$ au 31 décembre 2021 (1 739 279 \$ au 31 décembre 2020).

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 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 263 288 \$ (224 019 \$ au 31 décembre 2020) 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 272 487 \$ (231 983 \$ au 31 décembre 2020) 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 surveillance, 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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$		\$
À la fin de l'exercice de souscription	5 608 678	5 283 626	4 749 235	5 407 964	4 615 194	4 948 557	5 524 969	4 951 093	4 633 002	5 183 831	
Un an après	4 468 644	4 069 840	4 607 025	5 439 827	4 137 714	4 713 490	4 865 831	4 346 239	4 636 332		
Deux ans après	4 144 194	3 301 052	4 552 032	5 138 710	3 604 401	4 530 731	5 004 617	4 902 516			
Trois ans après	3 543 060	3 288 660	4 561 616	5 048 986	3 671 419	4 240 115	5 090 961				
Quatre ans après	3 551 053	3 347 492	4 254 503	5 012 496	3 525 675	4 323 830					
Cinq ans après	3 343 806	3 005 507	4 314 815	5 057 232	3 619 370						
Six ans après	3 323 517	2 943 504	4 266 301	5 267 637							
Sept ans après	3 258 499	2 909 086	4 235 814								
Huit ans après	3 258 499	2 913 444									
Neuf ans après	3 266 085										
Estimation des sinistres encourus ultimes	3 266 085	2 913 444	4 235 814	5 267 637	3 619 370	4 323 830	5 090 961	4 902 516	4 636 332	5 183 831	43 439 820
Sinistres réglés	3 232 199	2 882 058	3 944 582	4 649 835	3 434 811	3 177 979	3 389 401	2 271 036	1 329 189	525 981	28 837 071
Sinistres non réglés	33 886	31 386	291 232	617 802	184 559	1 145 851	1 701 560	2 631 480	3 307 143	4 657 850	14 602 749
Effet de l'actualisation et des marges											1 578 225
Autres											2 665 026
SINISTRES NON RÉGLÉS FINAUX											18 846 000

Note : Ce tableau a été diminué des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 1 157 062 \$.

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

	2021			2020		
	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)			(en milliers de dollars)		
SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	15 703	481	15 222	14 877	507	14 370
Variation des pertes et des frais estimatifs dans le cas des sinistres subis au cours des exercices précédents	891	229	662	(1 290)	(26)	(1 264)
Pertes et frais relatifs aux sinistres subis durant l'exercice en cours	7 184	-	7 184	6 423	-	6 423
Moins les recouvrements reçus (sommes versées) à l'égard des sinistres subis						
Durant l'exercice en cours	(1 085)	-	(1 085)	(886)	-	(886)
Au cours des exercices précédents	(3 847)	(25)	(3 822)	(3 421)	-	(3 421)
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	18 846	685	18 161	15 703	481	15 222

Note : Ce tableau a été diminué des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 1 157 062 \$ (1 029 790 \$ en 2020).

8. Réassurance

La limite de garantie offerte par le Fonds 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 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'un exercice à l'autre.

La réassurance offre une protection globale annuelle de 11 000 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds de 6 000 000 \$, du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2022.

9. Primes nettes acquises

	2021	2020
	\$	\$
Primes brutes souscrites	6 487 441	5 381 716
Primes cédées de réassurance	(434 951)	(402 325)
Primes nettes souscrites	6 052 490	4 979 391
Variation des primes non acquises	(380 787)	91 663
PRIMES NETTES ACQUISES	5 671 703	5 071 054

Les primes nettes acquises n'ont pas été diminuées d'une provision pour créances douteuses en 2021 et en 2020, 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 et celle de la cotisation annuelle à l'OACIQ sont unifiées. 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 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 le niveau cible aux fins de surveillance doit être supérieur à ce seuil de 210 %.

Le Fonds 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 a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

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

	2021	2020
	\$	\$
Capital disponible	42 429	43 413
Capital requis	7 233	6 510
Excédent du capital disponible sur le capital requis	35 196	36 903
TCM (EN %)	586,60 %	666,87 %

11. Frais généraux

Certains frais généraux sont payés par l'OACIQ. Par la suite, ils sont répartis entre l'OACIQ et le Fonds à l'aide de la gestion par activité. Cette méthode permet d'associer, à l'aide d'inducteurs, les frais généraux de l'OACIQ aux activités réalisées par celui-ci. Ces activités sont ensuite imputées aux produits et services rattachés, à leur coût réel, dont l'administration du Fonds. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, une charge de 2 176 998 \$ a été comptabilisée dans le poste « Frais généraux » en lien avec cette répartition (639 576 \$ en 2020). Les frais généraux de 2021 incluent une recharge de l'OACIQ de 1 436 379 \$ correspondant à des salaires et des jetons de présence qui étaient, par le passé, directement assumés par le Fonds.

Au 31 décembre 2021, un montant de 224 925 \$ est à payer (53 923 \$ au 31 décembre 2020) à l'OACIQ.

12. Primes à recevoir et autres comptes débiteurs

	2021	2020
	\$	\$
Franchises à recevoir	56 427	103 763
Primes à recevoir	19 909	13 791
Autres montants à recevoir	16 104	29 927
	92 440	147 481

13. Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants comprennent tous les membres du conseil d'administration et les dirigeants. Le montant de leur rémunération globale en 2021 est de 427 739 \$ (271 255 \$ en 2020). En 2021, la rémunération des dirigeants inclut une recharge de 95 885 \$ de l'OACIQ correspondant aux salaires de ses dirigeants.

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 2021 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.

Vous trouverez à la page suivante les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel.

ECKLER

Eckler Ltd

1801, avenue McGill College, bureau 1460

Montréal (Québec) H3A 2N4

Tél. : 514 395-1188 • Téléc. : 514 878-9169

PASSIF DES SINISTRES	Montants inscrits à l'état annuel (000 \$)	Estimation de l'actuaire (000 \$)
(1) Sinistres et frais de règlement non payés directs	18 846	18 846
(2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés	0	0
(3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)	18 846	18 846
(4) Sommes à recouvrer des réassureurs	685	685
(5) Autres sommes à recouvrer liées aux sinistres non payés	1 157	1 157
(6) Autres éléments de passif	1 157	1 157
(7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) – (4) – (5) + (6)	18 161	18 161

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		2 415
(2) Passif des primes non gagnées net		2 547
(3) Primes non gagnées brutes	2 205	
(4) Primes non gagnées nettes	2 205	
(5) Insuffisance de primes	342	342
(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

Le 7 février 2022



4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

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