

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

COMITÉ PERMANENT DES COMPTES PUBLICS

AUDIT DE L'OPTIMISATION DES RESSOURCES : CONSEIL ONTARIEN DE L'IMMOBILIER

(RAPPORT ANNUEL 2022 DU BUREAU DE LA VÉRIFICATRICE GÉNÉRALE DE
L'ONTARIO)

1^{re} session, 43^e législature
3 Charles III

ISBN 978-1-4868-8428-5 (Imprimé)
ISBN 978-1-4868-8429-2 [Anglais] (PDF)
ISBN 978-1-4868-8431-5 [Français] (PDF)
ISBN 978-1-4868-8430-8 [Anglais] (HTML)
ISBN 978-1-4868-8432-2 [Français] (HTML)

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

L'honorable Ted Arnott, MPP
Président de l'Assemblée législative

Monsieur le président,

Le comité permanent des comptes publics a l'honneur de présenter son rapport et de le confier à l'Assemblée.

Le président du comité,

Tom Rakocevic, MPP

Queen's Park
Octobre 2024

COMITÉ PERMANENT DES COMPTES PUBLICS
LISTE DES MEMBRES

1^{re} session, 43^e législature

TOM RAKOCEVIC
Président

DONNA SKELLY
Vice-présidente

WILL BOUMA

FRANCE GÉLINAS

LUCILLE COLLARD

LISA MacLEOD

STEPHEN CRAWFORD

ROBIN MARTIN

JESS DIXON

DAISY WAI

JESSICA BELL a régulièrement remplacé des membres du comité.

TANZIMA KHAN
Greffière du comité

DMITRY GRANOVSKY
Recherchiste

COMITÉ PERMANENT DES COMPTES PUBLICS

LISTE DES MEMBRES SUPPLÉMENTAIRES

1^{re} session, 43^e législature

RICK BYERS	(le 10 août 2022 – le 29 février 2024)
RUDY CUZZETTO	(le 10 août 2022 – le 12 avril 2024)
LOGAN KANAPATHI	(le 10 août 2022 – le 12 avril 2024)
LAURA SMITH Thornhill	(le 10 août 2022 – le 12 avril 2024)
LISE VAUGEOIS	(le 23 août 2022 – le 29 février 2024)

TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION	1
REMERCIEMENTS	1
CONTEXTE	1
OBJECTIF ET PORTÉE DE L'AUDIT 2022	2
CONCLUSIONS DE LA VÉRIFICATION	2
PROBLÈMES SOULEVÉS DURANT L'AUDIT ET AUPRÈS DU COMITÉ	2
Protection des consommatrices et consommateurs et représentation multiple	3
Dépôts non revendiqués	5
Commissions de courtage	5
Inspections de conformité	6
Enquêtes et application de la loi	7
Blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier	8
Fraude dans le secteur de l'immobilier	9
Pouvoir de collecte d'information du COI	9
Sensibilisation du public au COI	10
Conseil d'administration du COI	10
Déclaration publique de la rémunération du personnel	11
SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS	12

PRÉSENTATION

Le 20 novembre 2023, le Comité permanent des comptes publics a tenu des audiences publiques sur l'audit de l'optimisation des ressources du Conseil ontarien de l'immobilier (*Rapport annuel 2022* du Bureau de la vérificatrice générale de l'Ontario) relevant du ministère des Services au public et aux entreprises.

Le Comité accueille les observations et recommandations faites par la vérificatrice générale et présente ici ses propres constats, points de vue et recommandations. Le Ministère est prié de donner suite à ces recommandations par écrit à la greffière du Comité dans les 120 jours civils suivant le dépôt du rapport auprès du président de l'Assemblée législative, sauf indication contraire.

REMERCIEMENTS

Le Comité remercie les représentantes et représentants du Conseil ontarien de l'immobilier et du ministère des Services au public et aux entreprises. Il souhaite également souligner la contribution du Bureau de la vérificatrice générale, de la greffière du Comité et du Service de recherche de l'Assemblée législative.

CONTEXTE

Le Conseil ontarien de l'immobilier (COI) est un organisme d'application désigné sans but lucratif au sens de la *Loi de 1996 sur l'application de certaines lois traitant de sécurité et de services aux consommateurs*. Il applique et exécute la *Loi de 2002 sur la confiance envers les services immobiliers* (auparavant, la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier*) et régleme les maisons de courtage, les courtières et courtiers et les agentes immobilières et agents immobiliers. Le COI a pour mission de favoriser un marché de l'immobilier équitable, sécuritaire et informé pour les consommatrices et consommateurs par la réglementation des agentes et agents du marché immobilier.

Le ministère des Services au public et aux entreprises (le Ministère) est chargé de surveiller le COI, et le conseil d'administration du COI, par l'intermédiaire de sa présidence, est responsable devant le Ministère. Le COI finance ses activités principalement à même les droits qu'il perçoit auprès des personnes inscrites. En 2021, ses revenus d'exploitation ont totalisé 33,6 millions de dollars.

Conformément à la Loi, les maisons de courtage, les agentes immobilières et agents immobiliers et les courtières et courtiers qui facilitent l'achat ou la vente d'une propriété en Ontario doivent être inscrits auprès du COI. Les personnes inscrites sont tenues de suivre les règles énoncées dans la Loi, le Code de déontologie (énoncé dans le Règlement de l'Ontario 365/22) et les autres règlements pris en application de la Loi. En 2022, environ 3 910 maisons de courtage, 20 762 courtières et courtiers et 82 619 agentes immobilières et agents immobiliers étaient inscrits auprès du COI.

OBJECTIF ET PORTÉE DE L'AUDIT 2022

L'audit visait à déterminer si le COI « avait mis en place des processus efficaces et efficaces pour :

- appliquer la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier* (la Loi) dans le but de protéger le public lorsqu'il fait affaire avec un agent immobilier, un courtier ou une maison de courtage inscrit dans le cadre d'opérations immobilières;
- inscrire et surveiller les maisons de courtage, les courtiers et les agents immobiliers conformément à la Loi. »

L'audit visait également à déterminer si le Ministère était doté de processus de surveillance pour s'assurer que le COI applique la Loi de façon fructueuse.

La vérification s'est déroulée de janvier à août 2022.

CONCLUSIONS DE LA VÉRIFICATION

Notre audit a permis de conclure que le COI « n'[avait] pas appliqué avec une efficacité absolue » la Loi pour protéger les intérêts des consommatrices et consommateurs lorsqu'elles ou ils effectuent une transaction immobilière. Par exemple, le COI n'a pas su démontrer comment il satisfait aux obligations que lui impose la Loi lorsqu'il évalue des autrices et auteurs de demandes ayant par le passé fait l'objet d'accusations ou de déclarations de culpabilité au criminel. Il existe également un certain nombre de domaines où la protection des acheteuses et acheteurs et des vendeuses et vendeurs de biens immobiliers pourrait être améliorée comparativement à la Colombie-Britannique.

En outre, notre audit a permis de conclure « que les processus de surveillance du Ministère visant à s'assurer que le COI applique bien la Loi et s'acquitte bien de son mandat n'étaient pas entièrement efficaces ». La vérificatrice générale a formulé 25 recommandations d'amélioration.

PROBLÈMES SOULEVÉS DURANT L'AUDIT ET AUPRÈS DU COMITÉ

Le Ministère a déclaré au Comité qu'il prenait les recommandations de la vérificatrice générale au sérieux et qu'il ne manquerait pas d'examiner les points où il pourrait s'améliorer. Il a été signalé que beaucoup des recommandations demanderaient des modifications législatives ou réglementaires exigeant un juste équilibre entre de nombreux facteurs, notamment la question d'optimiser la protection des consommatrices et consommateurs sans imposer de fardeau indu aux entreprises et aux personnes qui achètent, vendent, prennent à bail ou donnent à bail un bien immobilier. Toutefois, le Ministère a déclaré qu'il entendait analyser rigoureusement les recommandations, puisqu'il envisage de proposer des modifications législatives et réglementaires touchant les consultations publiques et les processus décisionnels du gouvernement.

Le Ministère a aussi fait observer qu'il travaillait depuis plusieurs années à moderniser la *Loi de 2002 sur le courtage commercial et immobilier*, aujourd'hui la *Loi de 2002 sur la confiance envers les services immobiliers*, et ses

règlements d'application. Il a dit avoir fait des progrès dans la mise en œuvre des recommandations de la vérificatrice générale afin de s'assurer que les maisons de courtage protègent le mieux possible les intérêts des parties acheteuses et vendeuses de biens immobiliers.

Le 1^{er} décembre 2023 sont entrées en vigueur de nouvelles règles régissant les cas où une maison de courtage représente plus d'une partie à une transaction immobilière. Ces modifications réglementaires répondent aussi à la recommandation de la vérificatrice générale voulant que le Ministère et le COI produisent une trousse d'information pour les acheteuses et acheteurs et vendeuses et vendeurs de biens immobiliers. Selon la nouvelle réglementation, la personne inscrite devra fournir cette trousse et en expliquer le contenu à la personne concernée avant de lui fournir des services ou de l'assistance en lien avec une transaction immobilière.

De plus, il est attendu que le Ministère ordonne des changements dans la composition du conseil d'administration du COI. Ces changements prévoient entre autres une représentation du secteur de l'immobilier plafonnée à 30 %, et de nouveaux critères de compétences afin de renforcer la représentation des points de vue des consommatrices et consommateurs.

Le COI a fait savoir au Comité que les recommandations de la vérificatrice générale s'accordaient pour l'essentiel avec ses propres initiatives stratégiques de modernisation des activités. Lorsqu'il a reçu le rapport, le COI a travaillé avec le Ministère à l'établissement d'un plan d'action donnant suite à chacune des recommandations. Le COI a déclaré être en bonne voie de mettre en œuvre, d'ici le 31 décembre 2023, 75 % des mesures à prendre dont ce rapport fait état. Il prévoit mener à terme toutes les mesures d'ici janvier 2026.

Protection des consommatrices et consommateurs et représentation multiple

Comme il est précisé dans le rapport d'audit, en Ontario, les parties acheteuse et vendeuse d'une même transaction immobilière peuvent être représentées par une même agente immobilière ou un même agent immobilier ou par une même courtière ou un même courtier, à condition de divulguer certains renseignements et d'obtenir le consentement des clientes ou clients.

La vérificatrice générale constate que cette pratique – qualifiée de représentation multiple ou de « cumul » – pose un risque pour l'une et l'autre parties, car leurs intérêts respectifs ne sauraient être efficacement représentés. Cette pratique a été interdite en Colombie-Britannique et au Québec, sauf dans les régions éloignées, où les titulaires de permis se font plus rares.

Le Ministère a déclaré au Comité que depuis l'an dernier, il avait apporté des modifications aux règles sur la représentation multiple. Le 1^{er} décembre 2023 sont entrées en vigueur des modifications législatives et réglementaires qui admettent deux nouveaux types de convention de représentation : la convention de représentation par maison de courtage et la convention de représentation désignée.

Comme l'a expliqué le Ministère, la convention de représentation par maison de courtage admet que la cliente ou le client travaille avec une courtière ou un

courtier ou une agente immobilière ou un agent immobilier en particulier, mais c'est la maison de courtage comme telle qui est partie à la relation juridique et contractuelle. Si celle-ci sert plusieurs clientes ou clients dans le cadre d'une même transaction, elle doit, avec l'ensemble de ses courtières et courtiers et agentes immobilières et agents immobiliers, traiter les intérêts de ces clientes ou clients de façon objective et impartiale, et s'abstenir de favoriser les intérêts de l'un au détriment de l'autre.

Quant à la convention de représentation désignée, elle prévoit que la maison de courtage assigne la représentation d'une cliente ou d'un client à une ou un, ou plusieurs courtières ou courtiers ou agentes ou agents immobiliers. Aux termes de cette convention, la courtière ou le courtier ou l'agente immobilière ou l'agent immobilier peut activement promouvoir l'intérêt primordial de sa cliente ou de son client, même quand plusieurs clientes ou clients de la maison de courtage sont parties à la même transaction.

Le Ministère a en outre précisé que la représentation multiple demeurait permise par la nouvelle réglementation. Les modifications réglementaires visaient à établir une distinction entre la représentation multiple (qui demeure admise) et la représentation désignée, qui donne à l'agente ou l'agent la responsabilité d'une seule cliente ou d'un seul client.

Le Ministère s'est dit d'avis que cette formule devrait améliorer la liberté de choix et la protection des consommatrices et consommateurs en limitant le potentiel de conflits d'intérêts lorsqu'une maison de courtage représente plus d'une cliente ou d'un client dans une transaction, car les maisons de courtage peuvent dès lors décider comment servir leur clientèle au mieux tout en maintenant les protections nécessaires pour les consommatrices et consommateurs dans la conduite de leurs affaires.

Le Comité a voulu savoir comment garantir aux consommatrices et consommateurs que la courtière ou le courtier ou l'agente immobilière ou l'agent immobilier qui représente plusieurs clientes et clients agit dans l'intérêt de chacune ou chacun. Le Ministère s'est expliqué en disant que la maison de courtage est tenue d'obtenir le consentement de chaque cliente ou client avant de conclure une convention de représentation multiple. De plus, les récentes modifications réglementaires ont renforcé les obligations de divulgation.

Le Ministère a également signalé avoir entendu lors des consultations que dans certaines régions de la province, le nombre des agentes immobilières et agents immobiliers est limité. La nouvelle réglementation donne donc le choix aux consommatrices et consommateurs. Le Ministère suivra ces récents changements et leurs répercussions sur le secteur. Il observe également les modifications récemment apportées en Colombie-Britannique afin d'évaluer l'intérêt d'emboîter le pas en Ontario.

Dépôts non revendiqués

À la date de notre audit, le gouvernement de l'Ontario et le COI détenaient ensemble en fiducie la somme non revendiquée de 13,7 millions de dollars, dont le gros se rapporte aux dépôts de consommatrices et consommateurs.

En Ontario, les dépôts sont habituellement versés à la maison de courtage de l'agente immobilière ou de l'agent immobilier qui représente la vendeuse ou le vendeur et sont détenus par celle-ci jusqu'à ce que la transaction soit conclue. Toutefois, si le contrat tombe à l'eau, le dépôt n'est ni automatiquement laissé à la vendeuse ou au vendeur ni remis à l'acheteuse ou à l'acheteur.

Habituellement, la maison de courtage a besoin d'une ordonnance du tribunal ou d'une entente écrite des parties prévoyant les modalités du versement du dépôt. Si la maison de courtage n'arrive pas à déterminer qui a droit au dépôt dans un délai de deux ans, elle doit remettre le dépôt non revendiqué au COI. Si ensuite le dépôt n'est pas restitué dans les cinq ans suivant sa réception, il est remis au ministère des Finances.

Le Comité a voulu savoir quels changements seraient nécessaires pour déterminer clairement où les fonds du dépôt iraient en cas de conflit. Il a aussi voulu savoir s'il était possible de modifier les contrats immobiliers afin de garantir la restitution de ces fonds.

Le COI a déclaré que chaque cas est unique et qu'il ne prescrivait pas d'ententes contractuelles entre les parties acheteuse et vendeuse. Cependant, l'une des recommandations de la vérificatrice générale voulait que le COI et le Ministère examinent les façons de résoudre la question des dépôts non réclamés, et c'est l'un des points que le COI étudie actuellement.

Recommandation du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

1. Que le ministère des Services au public et aux entreprises envisage d'établir un délai maximal de détention des dépôts non revendiqués et des paramètres servant à déterminer à qui ces dépôts devraient être versés ou remboursés après l'expiration de ce délai.

Commissions de courtage

Le Comité a aussi voulu en savoir plus sur les commissions de courtage immobilier. Selon le COI, une commission de 4 % ou 5 % serait la norme, mais les taux varient puisque les consommatrices et consommateurs les négocient avec leur agente immobilière ou agent immobilier. En général, 50 % de la commission vont à l'agente ou agent de la partie vendeuse, 50 % vont à l'agente ou agent de la partie acheteuse, et une partie de ce montant va à la courtière ou au courtier. Cependant, tout dépend de l'entente conclue par la cliente ou le client avec l'agente immobilière ou l'agent immobilier et sa maison de courtage. Le COI ne réglemente pas ces commissions.

Le Comité a demandé s'il y avait eu quelque discussion sur la rémunération des agentes immobilières et agents immobiliers, puisque les prix des propriétés

résidentielles ont beaucoup augmenté depuis 30 ans (et les commissions ont crû proportionnellement). Il a été souligné par ailleurs que l'actuel coût des services d'une agente immobilière ou d'un agent immobilier pourrait pousser les gens vers des solutions n'offrant pas les mêmes protections que les agentes et agents inscrits.

Le Ministère a déclaré ne pas avoir envisagé de modifier les taux de commission lors de la dernière série de modifications législatives. Il s'agit d'un problème de marché dont la réglementation exigerait des consultations. Le COI a dit appeler les consommatrices et consommateurs à discuter des commissions avec leur agente immobilière ou agent immobilier. Il a aussi affirmé leur indiquer clairement, par différentes communications, qu'il n'existe pas de cadres fixes pour les commissions.

Par ailleurs, il a été mentionné que les règles autour de la déclaration des commissions avaient été récemment modifiées, et que les agentes et agents devaient désormais se faire plus clairs à ce propos. De plus, le guide d'information encouragera les acheteuses et acheteurs et les vendeuses et vendeurs à magasiner les options et à poser des questions sur les commissions.

Inspections de conformité

Le COI effectue des inspections périodiques des maisons de courtage pour s'assurer qu'elles exercent leurs activités conformément à la Loi. Toutefois, la vérificatrice générale a constaté qu'il n'avait pas effectué d'inspection complète sur place pour nombre de maisons de courtage inscrites, soit 27 % d'entre elles, et 35 % de celles inscrites depuis au moins cinq ans. Entre autres points, elle a recommandé que le COI se dote d'un cadre fondé sur les risques pour déterminer la fréquence des inspections pour chaque maison de courtage.

Le COI a déclaré que cette recommandation s'inscrivait bien dans son orientation stratégique, et qu'il travaillait déjà à l'établissement d'un tel cadre quand il a reçu le rapport d'audit. Le COI a à présent apporté des changements à son cadre fondé sur les risques, dont l'essentiel est en place actuellement. Suivant ce cadre, les inspectrices et inspecteurs du COI attribuent à chaque maison de courtage une cote de risque qui détermine la fréquence des inspections. Celles à risque élevé seront inspectées plus souvent que celles présentant un risque faible. Ce cadre permettra au COI de consacrer ses ressources aux maisons de courtage nécessitant une surveillance accrue.

Le Comité a voulu savoir comment le COI attribuait un niveau de risque aux maisons de courtage. Le COI a dit que cela dépendait de différents facteurs, notamment le nombre de transactions effectuées chaque année. Une maison de courtage qui effectue un grand nombre de transactions tendra à recevoir une cote de risque plus élevée. Les antécédents d'inspection sont un autre facteur : si une maison de courtage se montre récalcitrante, cela se répercutera sur sa cote de risque.

Le Comité s'est aussi enquis du constat de la vérificatrice générale selon lequel la liste de contrôle pour les inspections du COI n'avait pas été mise à jour depuis la création du COI 25 ans auparavant, et ce, malgré les changements technologiques survenus depuis. Le COI a fait valoir que les transactions immobilières elles-mêmes avaient peu changé et que les lois restaient à peu près les mêmes. Il a toutefois révisé cette liste de contrôle en examinant de plus près certains éléments ayant différents déclencheurs. Différents types d'inspections sont mis de l'avant selon la conduite observée lors d'une inspection, ce qui permet une gradation et une vérification approfondie si des problèmes plus graves sont repérés.

Recommandation du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

2. Que le Conseil ontarien de l'immobilier fasse rapport au Comité du degré d'avancement de son travail visant à mettre en place un cadre d'inspection fondé sur les risques afin que chaque maison de courtage soit inspectée à une fréquence déterminée par le risque de non-conformité qu'elle représente.

Enquêtes et application de la loi

Outre les inspections, le COI a souligné en audience que si quelqu'un estimait qu'une personne inscrite avait enfreint les règles, il était possible de déposer une plainte. Le COI reçoit environ 4 000 plaintes par année, qu'il trie afin d'éliminer les plaintes frivoles ou vexatoires et de déterminer celles qui relèvent de sa compétence. Ce sont quelque 2 000 plaintes qui passent à l'étape de résolution auprès de la registratrice ou du registrateur. Si des problèmes plus sérieux sont constatés, le dossier est alors adressé au comité de discipline, qui est saisi d'environ 100 dossiers chaque année.

Le Comité a constaté que même si le COI reçoit un bon nombre de plaintes, très peu atterrissent devant le comité de discipline, et encore moins nombreux sont les cas où le comité de discipline impose une amende. (D'après le rapport d'audit, entre 2017 et 2021, le nombre de cas s'étant soldés par une amende se situait entre 99 en 2017 et 24 en 2021.) À la suite du rapport d'audit, le Comité a aussi constaté que l'amende se chiffrait à 8 000 \$ en moyenne. C'est peu en comparaison de l'importance des transactions immobilières. Le Comité a voulu savoir ce que le COI faisait pour renforcer les activités d'application de la loi.

Le COI a fait remarquer que si le comité de discipline traite peu de plaintes, c'est parce que la plupart des dossiers sont réglés par un processus d'aveu de culpabilité plutôt que par une audience en bonne et due forme. Quant au montant moyen des amendes, le COI a dit voir peu de récidivistes. Le processus de discipline lui-même agit comme élément dissuasif. Entre autres choses, la personne inscrite jugée coupable d'un manquement est nommée sur le site Web du COI pour une période minimale de cinq ans.

Le Ministère a également mentionné que certaines des récentes modifications réglementaires avaient eu pour effet d'élargir les pouvoirs du comité de discipline du COI. En plus des amendes, le comité de discipline dispose de plusieurs outils d'application de la loi, notamment la suspension ou la révocation du permis, ou

l'application de conditions au permis. Le Ministère prévoit d'ailleurs une autre phase de modifications réglementaires et envisage des pénalités administratives d'ordre pécuniaire, une certification additionnelle pour les personnes inscrites et des changements aux processus et exigences du COI.

Recommandations du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

3. Que le Conseil ontarien de l'immobilier envisage d'augmenter les amendes afin de les rendre proportionnelles à l'infraction commise et d'en faire ainsi un élément dissuasif.
4. Que le Conseil ontarien de l'immobilier se dote d'une politique garantissant des inspections de suivi pour les maisons de courtage ayant enfreint la Loi ou ses règlements d'application.

Blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier

La loi fédérale oblige les courtières et courtiers en immeuble et les agentes immobilières et agents immobiliers à signaler toute transaction de plus de 10 000 \$ au Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE), l'organisme fédéral anti-blanchiment d'argent. Or, la vérificatrice générale a constaté qu'elles et ils le font rarement. Entre 2017-2018 et 2020-2021, le CANAFE n'a reçu pour l'Ontario aucun rapport faisant état d'une transaction d'une forte somme en espèces. En 2021-2022, il en a reçu 18. Le Comité a voulu savoir ce que le COI faisait pour s'assurer que les courtières et courtiers et les agentes immobilières et agents immobiliers signalent les transactions en espèces de 10 000 \$ et plus.

Le COI a indiqué avoir mis à jour ses manuels d'inspection de façon à porter une attention plus particulière à ces obligations de déclaration qui incombent aux personnes inscrites, et il travaille avec le CANAFE pour communiquer de l'information. Plus particulièrement, les deux organismes sont en train d'officialiser un protocole d'entente (PE) pour se soutenir mutuellement dans l'administration de leurs législations respectives. Ils ont aussi collaboré étroitement pour l'élaboration d'un cours d'éducation permanente destiné aux personnes inscrites afin que celles-ci connaissent les exigences du CANAFE. Cela dit, le COI a souligné qu'il n'administrerait pas la législation régissant le CANAFE.

Le Comité a aussi demandé au COI ce qu'il pourrait faire de plus pour lutter contre le blanchiment d'argent dans le secteur immobilier. Le COI a répondu qu'il continuerait de collaborer avec le CANAFE pour faire appliquer la loi, et que le PE qui sera bientôt conclu devrait y contribuer. Il a aussi fait remarquer qu'il n'intentait pas de poursuites en justice pour blanchiment d'argent contre les personnes inscrites, cela n'étant pas de son ressort. En revanche, le blanchiment d'argent constitue un méfait aux termes de son Code de déontologie.

Recommandation du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

5. Que le Conseil ontarien de l'immobilier fasse rapport au Comité des progrès de ses travaux pour la conclusion d'une entente avec le Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE) pour la communication d'information afin de faciliter l'application des lois anti-blanchiment d'argent et anti-fraude.

Fraude dans le secteur de l'immobilier

Le Comité a voulu en savoir plus sur les récents rapports médiatiques concernant la vente frauduleuse de maisons à l'insu des propriétaires, et a demandé si le COI ou le Ministère envisageaient de rendre obligatoires des vérifications d'identité multifactorielles pour s'attaquer au problème.

Le Ministère a signalé que selon la loi, les courtières et courtiers et les maisons de courtage doivent tout mettre en œuvre pour prévenir les erreurs, la fraude et les déclarations inexactes. De plus, seuls les utilisatrices et utilisateurs autorisés ont le droit d'enregistrer des documents dans le système d'enregistrement des titres fonciers. De concert avec le COI, le Ministère étudie les moyens de resserrer l'accès ou de limiter les cas où la fraude est possible, notamment en lien avec l'enregistrement foncier. Il n'envisage pas actuellement l'identification multifactorielle, mais pourrait y songer ultérieurement.

Le COI a dit avoir porté le problème des fraudes à l'attention des agentes et agents par son programme d'éducation permanente et ses bulletins d'information. Il convient que l'identification multifactorielle est la « pratique exemplaire » et qu'elle est encouragée. Le COI a aussi fait remarquer que la plupart des cas signalés dans les médias étaient sans lien avec les agentes immobilières et agents immobiliers, mais que lorsque c'était le cas, il menait une enquête approfondie pour s'assurer que l'agente ou agent était sans reproches.

Recommandations du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

6. Que le ministère des Services au public et aux entreprises poursuive ses progrès avec l'établissement d'un registre des propriétés bénéficiaires afin d'empêcher les sociétés à dénomination numérique, les sociétés de placement immobilier et les fiducies d'acheter des propriétés sans transparence.
7. Que le Conseil ontarien de l'immobilier et le ministère des Services au public et aux entreprises étudient les moyens de combattre la fraude, notamment en obligeant les agentes immobilières et agents immobiliers et les maisons de courtage à adopter l'identification multifactorielle.

Pouvoir de collecte d'information du COI

Le rapport d'audit a indiqué qu'à l'heure actuelle, le COI n'était pas habilité à recueillir les données des transactions immobilières auprès de toutes les maisons de courtage. En l'absence de cette information, il est difficile pour le COI de donner au Ministère des conseils fondés sur des données probantes. Le Comité a demandé au Ministère ce qu'il faisait relativement à ce constat.

Le Ministère a déclaré qu'il soutenait le COI dans sa capacité de recueillir de l'information pertinente pour son travail, et qu'il travaillait avec lui à un plan de mise en œuvre en lien avec les recommandations de la vérificatrice générale. Il a aussi été souligné que les récentes modifications réglementaires avaient conféré des pouvoirs additionnels de collecte d'information à la registratrice ou au registrateur, qui peut désormais exiger certaines données transactionnelles des maisons de courtage. Le Ministère a dit qu'il suivrait les répercussions des changements et évaluerait la nécessité pour la registratrice ou le registrateur d'obtenir d'autres types d'information pour pouvoir remplir ses obligations.

Le COI a aussi déclaré qu'autour de l'an prochain, il recenserait les types de données qu'il veut demander aux maisons de courtage et introduirait pour celles-ci l'obligation de produire un rapport annuel.

Recommandation du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

8. Que le ministère des Services au public et aux entreprises apporte les changements nécessaires pour investir le Conseil ontarien de l'immobilier (COI) du pouvoir de recueillir les données transactionnelles afin que le COI en fasse la collecte périodiquement.

Sensibilisation du public au COI

Le Comité a voulu en savoir plus sur ce constat du rapport d'audit : 89 % des Ontariennes et Ontariens ne connaissent pas le COI. Il a demandé comment le COI pouvait protéger le public quand celui-ci ignore son existence. Le COI s'est expliqué en disant songer à l'auto-promotion depuis un certain temps. Il a fait l'essai de plusieurs mesures, comme l'installation de kiosques à des rencontres de nouveaux parents et de personnes retraitées, afin de rejoindre le public au bon moment (quand on songe à l'achat ou à la vente d'une maison).

Le COI a aussi fait valoir que la nouvelle réglementation changera la donne en exigeant que les agentes immobilières et agents immobiliers fournissent un guide d'information du COI aux personnes qui veulent acheter ou vendre, et ce, au premier contact – ce qui va dans le sens de l'une des recommandations de la vérificatrice générale. Ce guide est là pour informer les consommatrices et consommateurs au sujet de la relation d'affaires, de ce à quoi s'attendre et de leurs obligations. Exiger cela au premier contact est aussi important, parce que le COI arrive ainsi au bon moment et au bon endroit.

Conseil d'administration du COI

Le Comité s'est enquis de la structure du conseil d'administration du COI et de sa représentation régionale. Selon le COI, le conseil d'administration n'est pas structuré de façon à représenter les différentes régions de la province, son rôle étant plutôt d'assurer la gouvernance générale du COI. Ses membres ont des obligations fiduciaires envers l'organisation et sont là pour remplir leurs responsabilités envers le COI et décider de son orientation et de sa stratégie.

Recommandation du Comité

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

9. Que le Conseil ontarien de l'immobilier (COI) et le ministère des Services au public et aux entreprises envisagent d'assurer une représentation permanente des consommatrices et consommateurs au sein du conseil d'administration du COI.

Déclaration publique de la rémunération du personnel

Le Comité a voulu savoir si le COI serait disposé à faire figurer ses employées et employés concernés sur la liste des membres du personnel gagnant plus de 100 000 \$ (la « Sunshine List » en anglais, soit la législation exigeant la divulgation publique des salaires supérieurs à 100 000 \$ par année chez certaines travailleuses et certains travailleurs du secteur public). Le COI a répondu que les entités administratives dont il fait partie sont séparées de l'État, et qu'il profite de tous les avantages de cette structure. Il a de plus assuré que sa grille salariale était étroitement surveillée par le conseil d'administration. Les salaires sont fixés selon des enquêtes et les ressources présentes dans le marché, le tout étant arrimé dans un système fiable sous la surveillance du conseil d'administration. Il y a donc de solides processus en place pour la gestion de la rémunération.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

Le Comité permanent des comptes publics recommande ce qui suit :

1. Que le ministère des Services au public et aux entreprises envisage d'établir un délai maximal de détention des dépôts non revendiqués et des paramètres servant à déterminer à qui ces dépôts devraient être versés ou remboursés après l'expiration de ce délai.
2. Que le Conseil ontarien de l'immobilier fasse rapport au Comité du degré d'avancement de son travail visant à mettre en place un cadre d'inspection fondé sur les risques afin que chaque maison de courtage soit inspectée à une fréquence déterminée par le risque de non-conformité qu'elle représente.
3. Que le Conseil ontarien de l'immobilier envisage d'augmenter les amendes afin de les rendre proportionnelles à l'infraction commise et d'en faire ainsi un élément dissuasif.
4. Que le Conseil ontarien de l'immobilier se dote d'une politique garantissant des inspections de suivi pour les maisons de courtage ayant enfreint la Loi ou ses règlements d'application.
5. Que le Conseil ontarien de l'immobilier fasse rapport au Comité des progrès de ses travaux pour la conclusion d'une entente avec le Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE) pour la communication d'information afin de faciliter l'application des lois anti-blanchiment d'argent et anti-fraude.
6. Que le ministère des Services au public et aux entreprises poursuive ses progrès avec l'établissement d'un registre des propriétés bénéficiaires afin d'empêcher les sociétés à dénomination numérique, les sociétés de placement immobilier et les fiducies d'acheter des propriétés sans transparence.
7. Que le Conseil ontarien de l'immobilier et le ministère des Services au public et aux entreprises étudient les moyens de combattre la fraude, notamment en obligeant les agentes immobilières et agents immobiliers et les maisons de courtage à adopter l'identification multifactorielle.
8. Que le ministère des Services au public et aux entreprises apporte les changements nécessaires pour investir le Conseil ontarien de l'immobilier (COI) du pouvoir de recueillir les données transactionnelles afin que le COI en fasse la collecte périodiquement.
9. Que le Conseil ontarien de l'immobilier (COI) et le ministère des Services au public et aux entreprises envisagent d'assurer une représentation permanente des consommatrices et consommateurs au sein du conseil d'administration du COI.