

Innover
aujourd'hui
pour l'immobilier
de demain



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

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

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, 2024
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 – 2^e trimestre 2024
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada
ISBN : 978-2-924369-22-7 (PDF)

Le design de la page couverture du présent rapport annuel a été conçu à l'aide d'outils d'intelligence artificielle générative.



Monsieur Eric 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 2023.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, reading 'Richard Boivin' in a cursive script.

Richard Boivin, avocat à la retraite
Président du conseil d'administration

Table des matières



01	Profil de l'Organisme	19	2023 en chiffres
02	Mot du président du conseil d'administration	25	Revue des activités
06	Mot de la présidente et cheffe de la direction	40	Encadrement des pratiques de courtage
11	Comité de direction	75	Résultats financiers
	Focus 2023	77	Rapport de l'auditeur indépendant
	• L'intelligence artificielle au service de la protection du public		
12	• Le processus disciplinaire expliqué : une meilleure compréhension de la mission de l'oaciq	107	Rapport de l'auditeur indépendant pour le FARCIQ
	• Des Forums d'échange pour aller à la rencontre de nos publics		

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*.

Valeurs

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

- Leadership
- Compétence
- Intégrité
- Responsabilisation
- Collaboration

Vision

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

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.



Mot de Richard Boivin

Président du conseil d'administration

Aperçu des activités du conseil

Le conseil d'administration assume la surveillance générale des affaires de l'Organisme en vertu des pouvoirs et responsabilités qui lui sont conférés par la *Loi sur le courtage immobilier*. À cette fin, le conseil a collaboré avec la direction au cours de l'exercice 2023, afin que l'OACIQ réalise, pour la protection du public qui fait affaire avec les courtiers immobiliers, les actions prévues au cours de la première année de la planification stratégique 2023-2025.

L'année 2023 a apporté son lot de défis pour l'OACIQ. Le contexte évolutif du secteur immobilier, marqué notamment par la pression des taux d'intérêt sur les ménages québécois et la crise du logement, a exigé une forte capacité d'adaptation de la part du régulateur immobilier.

J'ai le plaisir, au nom du conseil d'administration, de présenter le rapport annuel des activités de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) pour l'exercice 2023, le rapport de ses comités statutaires de même que celui du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ).

Dans un marché grandement évolutif, l'OACIQ a su réitérer son rôle en tant qu'autorité du courtage immobilier.

Le conseil d'administration a soutenu la direction dans le déploiement de plusieurs initiatives liées en particulier à ce contexte. L'intensification des activités d'encadrement et les interventions proactives de l'OACIQ auprès des titulaires de permis, de même que l'introduction de l'intelligence artificielle afin de donner accès aux consommateurs et aux courtiers à

toute l'information pertinente lors ou en vue d'une transaction, ont contribué à maintenir un encadrement rigoureux dans l'application de la *Loi sur le courtage immobilier*.

FARCIQ

En plus d'assumer ses obligations d'indemnisation des clients lésés lors d'une transaction immobilière, le FARCIQ a joué un rôle important en matière de prévention et d'information en diffusant sa revue annuelle sur la jurisprudence en matière de responsabilité professionnelle dans le courtage immobilier. Au moyen de ses outils, dont son *Guide de prévention*, le FARCIQ propose l'adoption de bonnes pratiques afin de prévenir les litiges. En prodiguant aux courtiers qu'il assure de judicieux conseils à partir des réclamations les plus fréquentes et en les invitant à adopter une approche plus préventive, le FARCIQ les a non seulement conscientisés à la réduction des risques en matière de responsabilité professionnelle, mais a aussi amélioré le professionnalisme de ceux-ci.

Gouvernance

Je tiens à remercier chacun des membres du conseil d'administration pour la confiance accordée et pour leur collaboration au cours de cette année. La qualité des travaux du conseil repose sur des personnes dévouées qui ont à cœur de maintenir une protection pleine et entière pour les clients des courtiers immobiliers.

Aussi, je tiens à féliciter Michel Léonard, qui a été réélu à son poste de vice-président du conseil, et à le remercier pour son appui tout au long de l'année 2023. Je souhaite également la bienvenue à deux nouveaux membres, Joëlle Calce-Lafrenière et Yves Lorange.

Enfin, au nom du conseil d'administration, je désire féliciter Nadine Lindsay, présidente et cheffe de la direction de l'Organisme ainsi que son équipe de direction qui, cette année encore, ont su inspirer les employés à démontrer leur savoir-faire, leur agilité ainsi que leur capacité à atteindre et même à

dépasser les objectifs fixés, tout en maintenant une saine gestion financière. La force de l'Organisme réside dans un personnel compétent et motivé. Au nom du conseil d'administration, et en mon nom personnel, je tiens à féliciter toutes les équipes pour le travail accompli.



Richard Boivin, avocat à la retraite
Président du conseil d'administration
OACIQ

L'introduction de l'intelligence artificielle nous amène à accroître notre agilité et notre capacité d'innover pour assurer la protection du public.

– Nadine Lindsay –

L'année 2023 témoigne d'une évolution marquante dans l'histoire de l'OACIQ.



Mot de Nadine Lindsay Présidente et cheffe de la direction

La dernière année témoigne aussi de la mise en œuvre des actions de l'an un prévues à notre plan stratégique 2023-2025. Nous sommes fiers d'affirmer que l'OACIQ a dépassé ses objectifs, grâce notamment à l'engagement et aux efforts soutenus de l'ensemble du personnel.

Collectivement, nous saisissons tous l'importance que revêt le secteur immobilier dans la société et dans la vie quotidienne des citoyens. Dans un contexte en perpétuel changement, la mission de protection du public de l'OACIQ prend tout son sens.

Aussi, l'année 2023 témoigne d'une évolution marquante dans l'histoire de l'Organisme. En effet, jamais n'avons-nous autant parlé d'évolution technologique, particulièrement d'intelligence artificielle et de son impact. Fort de ses valeurs de leadership, de compétence et d'intégrité avec au centre son capital humain, c'est avec rigueur et structure que l'OACIQ a innové en faisant appel à l'intelligence artificielle pour outiller encore davantage le public et l'industrie.

L'année 2023 a été marquante à plus d'un titre pour l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). Nos initiatives de protection du public dans le cadre de notre mission unique et le renforcement de notre encadrement des activités de courtage immobilier ont continué d'être au cœur de nos actions avec, de surcroît, l'amorce d'un virage dans l'univers de l'intelligence artificielle.

Encadrement renforcé

En parallèle, l'OACIQ avait anticipé l'effet rebond du marché immobilier après la période d'effervescence. La hausse significative des demandes d'assistance provenant du public, enregistrée en 2023, est venue confirmer nos prévisions, comme vous le constaterez à même les données statistiques du présent rapport annuel.

Par ailleurs, nous avons intensifié les inspections dans les agences immobilières afin de nous assurer de la conformité des pratiques exigée en regard de la *Loi sur le courtage immobilier*. Des interventions ciblées ont été ajoutées au programme d'inspection où des rencontres obligatoires avec des représentants du Service de l'inspection permettent d'informer les courtiers immobiliers sur les éléments de conformité à améliorer.

La médiatisation de plusieurs audiences du comité de discipline, une entité indépendante de l'OACIQ, a également marqué l'année 2023. Par exemple, l'imposition d'une sanction exemplaire – 150 000 \$ d'amende et une suspension –

contre une titulaire de permis, pour des infractions graves de conflit d'intérêts, témoigne de la nécessité de dissuader les courtiers immobiliers qui seraient tentés de déroger à leur code de déontologie. Un tel comportement est de nature à miner la confiance du public envers la profession et doit être sévèrement réprimé lorsqu'il se produit. Cela dit, ne perdons pas de vue que la très vaste majorité des quelque 75 000 transactions immobilières réalisées chaque année se fait dans les règles prescrites par la *Loi sur le courtage immobilier*.

L'avènement de l'intelligence artificielle

Nous avons entrepris de négocier le virage de l'intelligence artificielle avec le lancement d'*ÉLISE*, notre agente conversationnelle du centre de renseignements Info OACIQ. Cet outil supplémentaire accentue la disponibilité de l'information contribuant ainsi à une meilleure protection du public et à la littératie immobilière.

Ce changement a été implanté de façon extrêmement efficace grâce aux efforts concertés de l'ensemble du personnel tout en misant sur la rigueur ainsi qu'une saine gestion de risques et en déployant les contrôles nécessaires. L'intelligence artificielle contribue à optimiser des tâches à moindre valeur ajoutée pour le personnel et permet aux employés de se concentrer sur l'écoute active et les interventions auprès du public. Cette réussite, dont nous sommes tous très fiers, fait de l'OACIQ le premier régulateur immobilier canadien à se doter d'un tel outil.

Plan stratégique 2023-2025

L'année 2023 aura été aussi marquée par la tenue de nouveaux Forums d'échange avec le public, les dirigeants d'agence et les courtiers immobiliers. Ces forums ont contribué aux discussions sur les besoins de tous, à faire connaître encore davantage le rôle de régulateur qu'exerce l'OACIQ et à présenter les outils disponibles auprès du public. Ces forums auront également donné naissance à une quarantaine d'initiatives implantées par l'Organisme visant à rappeler les

bonnes pratiques ainsi qu'à outiller les titulaires de permis dans un objectif à toujours favoriser une plus grande culture de conformité, nécessaire à la protection du public.

Nous avons également déployé plusieurs initiatives visant à réaffirmer notre culture organisationnelle avec nos employés. Nous avons la conviction profonde qu'une culture organisationnelle forte et bien ancrée dans des valeurs partagées par tous demeure incontournable dans l'accomplissement de notre mission. Aussi, aux valeurs de leadership, de compétence et d'intégrité sont venues s'ajouter celles de la responsabilisation et de la collaboration.

Un nouveau cycle du Programme de formation continue obligatoire a débuté en mai et nous avons entrepris la révision du référentiel de compétences ainsi que du programme de formation de base des dirigeants d'agence. L'évolution de l'encadrement du marché immobilier constitue une occasion d'adapter nos contenus et de les rendre toujours plus pertinents.

Situation financière saine

L'assurance de la pérennité financière de l'OACIQ repose sur une combinaison judicieuse d'initiatives, dont une gestion prudente des ressources financières, une stratégie d'investissement avisée, une diversification intelligente des revenus, et une adaptation agile aux évolutions du marché immobilier. La recherche constante d'efficacité opérationnelle, l'innovation dans les services, ainsi que des partenariats stratégiques contribuent également à renforcer la stabilité financière. L'Organisme instaure et applique des contrôles internes rigoureux, des politiques précises et durables ainsi qu'une gestion des risques avisée. Ces mécanismes assurent une gestion efficiente des ressources, minimisent les risques financiers et renforcent la transparence comptable.

Avec son leadership innovant, l'OACIQ se positionne comme un régulateur intègre, responsable et compétent dans le milieu de l'immobilier afin d'assurer son rôle de protection du public.

En terminant, je tiens à remercier les membres du conseil d'administration pour leur soutien et leur confiance. Je tiens enfin à remercier tous les employés pour leur précieuse contribution à l'atteinte de notre mission de protection du public.



M^e Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir., médiatrice accréditée
Présidente et cheffe de la direction de l'OACIQ
Vice-présidente des Autorités de réglementation
du courtage immobilier du Canada



L'évolution de l'encadrement du marché immobilier constitue une occasion d'adapter nos contenus et de les rendre toujours plus pertinents.

Comité de direction



DE GAUCHE À DROITE :

Première rangée :

Caroline Champagne, B.C.L., LL.B., MBA, médiatrice accréditée – VICE-PRÉSIDENTE | Encadrement
Nadine Lindsay, LL.B., ASC, C.Dir., médiatrice accréditée – PRÉSIDENTE ET CHEFFE DE LA DIRECTION
Claudie Tremblay, LL.B., ASC, médiatrice accréditée – VICE-PRÉSIDENTE EXÉCUTIVE | Affaires corporatives

Rangée du fond :

Marc Drouin, CPA – VICE-PRÉSIDENT | Finances et TI
Louis Beauchamp, VICE-PRÉSIDENT | Communications
Caroline Simard, LL.M., Adm.A, ASC, médiatrice accréditée – VICE-PRÉSIDENTE | Gouvernance



ÉLISE

Notre agente virtuelle Info OACIQ



L'intelligence artificielle au service de la protection du public

L'OACIQ a été un précurseur au sein des régulateurs canadiens en matière de service à la clientèle et de protection du public grâce à l'intégration de l'intelligence artificielle (IA). Cette avancée se matérialise sous la forme d'**ÉLISE**, une agente conversationnelle alimentée par l'IA, offrant des réponses instantanées aux questions du public, des courtiers immobiliers et des dirigeants d'agence, 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.

Le projet repose sur un modèle de langage de pointe permettant à **ÉLISE** de s'appuyer exclusivement sur la *Loi sur le courtage immobilier*, ses règlements et les textes de l'OACIQ pour fournir des informations précises. L'objectif est de garantir la rigueur des informations et d'assurer la conformité aux normes législatives.

Vidéo de Nadine Lindsay Présidente et cheffe de la direction, OACIQ

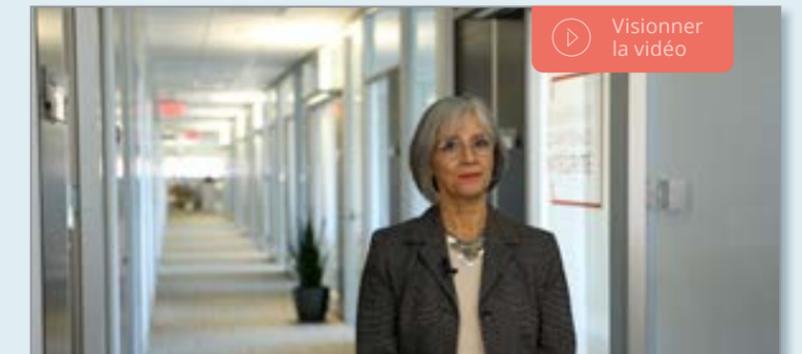


L'intégration de l'IA contribue à libérer le plein potentiel des employés en automatisant des tâches de moindre valeur. Cela permet une assistance instantanée au public et aux courtiers immobiliers, améliorant ainsi l'expérience globale, la littératie immobilière des utilisateurs et renforçant la protection du public. En automatisant des processus répétitifs, l'Organisme souhaite consacrer davantage de temps à des

activités à valeur ajoutée, telles que la gestion de relations humaines dans des situations complexes, renforçant ainsi son rôle sociétal d'éducation et sa mission première de protection du public.

En 2023, l'OACIQ a adopté l'intelligence artificielle comme une force motrice de l'efficacité opérationnelle, de la réduction des risques et de l'amélioration constante de ses services, tout en préservant l'humain au centre de cette évolution technologique*.

Vidéo de Guylaine Turgeon Agente d'information, OACIQ



* Les textes de cette page ont été générés à l'aide d'outils d'intelligence artificielle générative



Le processus disciplinaire expliqué : **une meilleure compréhension de la mission de l'OACIQ**

En 2023, l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a entrepris des initiatives significatives visant à renforcer l'encadrement des courtiers immobiliers. Plusieurs actions ont été menées afin, notamment, d'améliorer la compréhension par les titulaires de permis des situations à risque de conflits d'intérêts.

Lors des Forums d'échange avec les courtiers immobiliers et ceux avec les dirigeants d'agence, des tables de discussion portant sur l'interdiction de la double représentation ont permis d'approfondir la compréhension à ce sujet et de clarifier les exceptions autorisées. Lors d'événements

à grande capacité, les risques de conflits d'intérêts dans le contexte de travail en équipe et les règles applicables en matière de double représentation ont été mis en lumière.

Les rappels faits par l'OACIQ, le régulateur, sur divers aspects de la mise en marché, comme l'interdiction de garanties de performance ou de vente, viennent répondre aux tendances émergentes du marché immobilier et contribuent à renforcer la confiance du public dans le secteur. Il est indéniable que l'intérêt des médias envers ces sujets, ainsi que pour les plaintes présentées au comité de discipline en 2023, aura contribué à expliquer mieux et davantage le processus disciplinaire. Plusieurs dossiers disciplinaires auront un effet important d'exemplarité et de dissuasion, dont celui qui a mené à l'imposition à une dirigeante d'agence d'une sanction pécuniaire exemplaire sans précédent, à savoir 50 000 \$ pour chacun des trois chefs d'infraction, soit un total de 150 000 \$.

Parallèlement, l'Organisme a continué à renforcer ses mécanismes de surveillance et de conformité. De nouvelles rencontres obligatoires suivant les inspections effectuées par l'OACIQ au sein d'agences immobilières ont permis d'encore mieux sensibiliser et de responsabiliser les courtiers immobiliers face aux manquements déontologiques observés et au moyen d'y remédier.

En matière de relations avec les consommateurs, l'OACIQ a mis en place un mécanisme de suivi plus efficace des demandes d'assistance devant l'augmentation notable de celles-ci.

En résumé, les initiatives mises en place en 2023 ont considérablement amélioré l'encadrement des courtiers immobiliers au Québec, augmentant la transparence et garantissant une meilleure protection des consommateurs.

Des forums d'échange pour aller à la rencontre de nos publics

Les forums d'échange organisés par l'OACIQ en 2023 ont pleinement permis d'atteindre leurs objectifs, soit d'être à l'écoute des besoins du public et des titulaires de permis, ainsi que de communiquer ce que l'Organisme fait pour l'encadrement des courtiers immobiliers et la protection du public. De plus, ces initiatives ont permis à l'OACIQ d'améliorer ses pratiques en lien avec les besoins.

Six forums d'échange ont eu lieu en présentiel à Brossard, à Montréal et à Québec.



PUBLIC

26 mars – Brossard
15 juin – Montréal

Sous forme de parcours permettant aux consommateurs :

- de découvrir les protections de la *Loi sur le courtage immobilier*
- d'en apprendre davantage sur leur transaction immobilière
- de comprendre le rôle du courtier immobilier
- d'écouter des conférences
- de visiter les salles du comité de discipline
- de donner leur avis sur les outils à leur disposition

DIRIGEANTS D'AGENCE

3 mai – Québec
13 sept. – Brossard

Les participants se déplacent entre ces thématiques :

- La gouvernance des agences
- La gestion des plaintes
- Les équipes
- Les pratiques émergentes
- La double représentation
- La protection des renseignements personnels
- L'éthique entre pairs
- L'inspection et la gestion des comptes en fidécommiss
- La prévention du blanchiment d'argent
- La prévention en contexte de changements économiques

COURTIERS IMMOBILIERS

4 mai – Québec
14 sept. – Brossard

Les participants se déplacent entre ces thématiques :

- Les formulaires de courtage et les délais
- La gestion des plaintes
- Les équipes
- Les pratiques émergentes
- La double représentation
- La protection des renseignements personnels
- L'éthique entre pairs
- Les conflits d'intérêts
- La prévention du blanchiment d'argent
- La prévention en contexte de changements économiques

Tous les services de l'OACIQ ont contribué à ces événements ou aux initiatives mises en place à la suite des forums et lancées pour répondre rapidement aux besoins exprimés par les participants. De plus, deux séances d'information virtuelles ont eu lieu à l'automne portant sur les lignes directrices et sur l'interdiction de double représentation.

Suivant les forums avec les titulaires de permis et faisant preuve d'agilité, l'OACIQ a mis de l'avant une trentaine d'initiatives à la lumière des échanges réalisés.



- Deux séances d'information virtuelles portant sur les lignes directrices et l'interdiction de double représentation auxquelles ont participé plus de 1 000 courtiers et dirigeants d'agence;
- Des balados pour vulgariser certains sujets pouvant être plus complexes;
- Des conférences éclairantes lors du RDV OACIQ d'octobre sur la double représentation et la pratique du courtage en équipe;
- De nouvelles formations continues sur la conformité et l'adaptation aux nouveaux outils technologiques;
- Plusieurs mises à jour de textes explicatifs sur le site web, dont ceux de plusieurs lignes directrices.

2023 en chiffres

Plusieurs projets ont été menés pour guider les titulaires de permis et assurer la protection du public. Jetez un œil rapide aux résultats obtenus grâce aux initiatives de l'OACIQ au cours de l'exercice 2023.

Encadrement

Inspection
3 528
inspections

Assistance au public
3 055
demandes d'assistance reçues

66
enquêtes pour exercice
illégal complétées

Syndic
2 630
enquêtes déontologiques
complétées



Encadrement

Comité de discipline
233
sanctions imposées dont :

10
réprimandes

69
amendes représentant
380 000 \$

23
obligations de suivre
un cours ou une formation

97
suspensions de permis

Indemnisation
48
dossiers traités dont :
1
demande accueillie
86 148 \$
en indemnités

Affaires contentieuses
78
dossiers d'enquêtes
ont mené au dépôt de
68
plaintes disciplinaires

Affaires corporatives

Formation

697

activités de formation
disponibles dans le PFCO*

245 016

unités de formation continue
octroyées

2 607

examens de certification
passés

* Programme de formation continue obligatoire de l'OACIQ

Gouvernance

Info OACIQ

34 157

demandes d'information

Certification

1 797

demandes de délivrance de
permis traitées



Communications

*L'analyse des retombées médiatiques et de la notoriété de l'Organisme est réalisée par [Mesure Média](#), selon les normes élevées de l'industrie des relations publiques, approuvées par des spécialistes universitaires.

OACIQ.COM

786 000

visites du site web

RDV OACIQ

1 091

participants

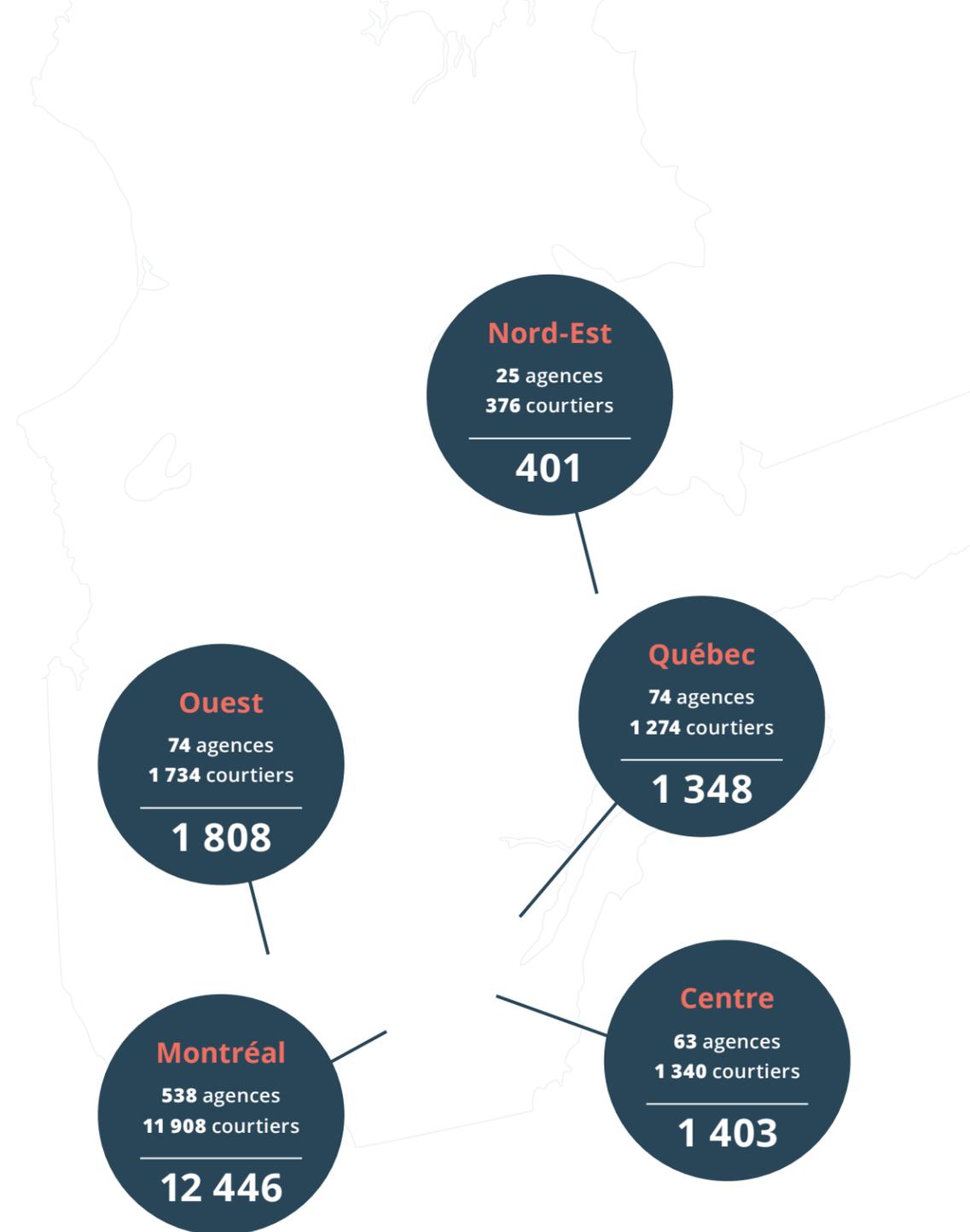
Gain réputationnel

58 %

de gain de réputation à travers les
médias, entre avril et décembre 2023*

Portrait du courtage immobilier

Le nombre d'agences et de courtiers immobiliers détenant un permis d'exercice valide était de 17 406 au 31 décembre 2023.



Revue des activités

Mécanismes de protection du public

Relations avec le public

Accompagnement des titulaires de permis de courtage immobilier

Gouvernance et administration de l'Organisme

Mécanismes de protection

Afin que le public soit bien protégé, l'OACIQ dispose de différents moyens pour encadrer la pratique des agences et des courtiers immobiliers du Québec en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*. En 2023, 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 et d'éthique.

Inspection

Le Service de l'inspection veille à ce que les activités et les compétences des titulaires de permis respectent la législation et la réglementation en vigueur.

Au cours de 2023, le service a continué à renforcer son approche d'inspection des agences et des courtiers immobiliers afin d'être plus percutant et efficace dans une optique de protection du public. Ce sont 3 528 interventions de prévention qui ont été effectuées par l'OACIQ. De ce nombre, les comptes en fidéicomis ont fait l'objet d'une inspection spécifique visant à obtenir un portrait général de leur utilisation. L'ensemble des rapports des comptes en fidéicomis des titulaires de permis ont été analysés. Parmi les 867 rapports reçus, 68 ont dû être corrigés par les titulaires de permis concernés en raison de différents types de non-conformité.



Un total de 1 256 questionnaires d'auto-inspection reçus des agences et des courtiers à leur compte ont été analysés. Le Service de l'inspection a émis 121 lettres d'avertissement aux titulaires de permis non conformes en raison des réponses fournies afin qu'ils corrigent les aspects de non-conformité.

Pour renforcer davantage le respect de la législation et de la réglementation, 595 courtiers immobiliers ont été convoqués pour assister à une rencontre obligatoire de clôture de l'inspection lors de laquelle le Service de l'inspection les a sensibilisés à l'égard des manquements les plus fréquemment observés lors de l'inspection de leur agence.

De plus, de façon encore une fois préventive, deux séminaires en présentiel ont été organisés auxquels 145 courtiers agissant à leur compte ont participé, toujours pour améliorer le respect des obligations déontologiques et leur compréhension des attentes du régulateur à leur égard.

INSPECTION



1 256

questionnaires d'auto-inspection complétés

En 2023, le Service de l'inspection a poursuivi ses initiatives de type clients mystères. Un total de 105 interventions a été effectué.

Compte tenu de l'ensemble des interventions effectuées par le Service de l'inspection en 2023, le comité d'inspection n'a pas eu à se réunir cette année.

Interventions effectuées auprès des agences, des courtiers à leur compte et des courtiers au sein d'une agence – 2023



Assistance au public

Quand quelqu'un souhaite déposer une plainte contre un titulaire de permis de courtage immobilier, le Service d'assistance au public l'informe et le renseigne sur les étapes à suivre pour formuler une réclamation auprès du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) ou du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ).

Un analyste de ce service évalue la nature de la demande et met en place les actions pour garantir un traitement approprié. Dans certains cas, il intervient auprès du courtier immobilier et de son dirigeant d'agence pour leur faire part d'une problématique identifiée et les invite à résoudre la situation, le cas échéant. De plus, le Service d'assistance au public réalise annuellement une centaine d'interventions préventives et immédiates auprès de courtiers immobiliers et de dirigeants d'agence afin de réduire les risques pour le public en cours de transactions immobilières.

L'année 2023 a été marquée par une augmentation de 18 % des demandes d'assistance. Les infractions les plus fréquemment alléguées dans les demandes portaient sur des questions relatives au devoir de conseil du courtier immobilier et à ses obligations en regard de la publicité, des représentations et de la sollicitation de clientèle. Le devoir de vérification et d'information quant aux facteurs pouvant affecter défavorablement les parties à une transaction a été également le sujet de plusieurs demandes.

Bureau du syndic

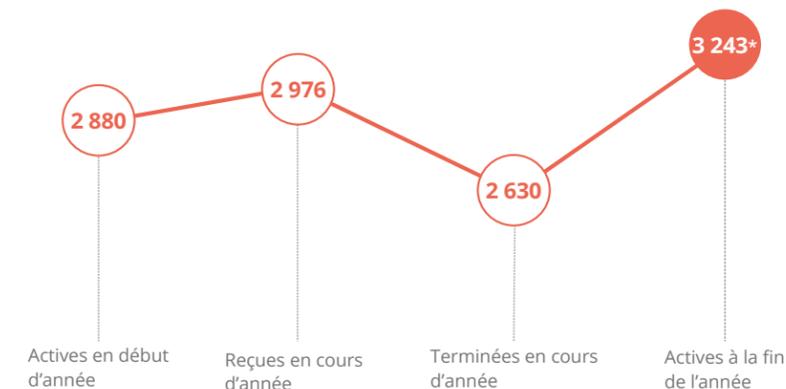
Le Service d'assistance au public et le comité d'inspection sont tenus d'informer le syndic dès qu'ils ont des raisons valables de suspecter qu'un courtier immobilier ou une agence immobilière, y compris son administrateur ou son dirigeant, a enfreint la *Loi sur le courtage immobilier* ou ses règlements. Il incombe alors au syndic de faire une enquête et de déterminer la nécessité 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 2023, le syndic a renforcé son approche en ce qui concerne les titulaires de permis qui se placent en situation de conflit d'intérêts en obtenant une sanction exemplaire du comité de discipline, soit l'amende maximale

de 50 000 \$ par chef d'infraction, pour un total de 150 000 \$, ainsi qu'une suspension du permis d'une durée de 120 jours. Le syndic a également saisi le comité de discipline de six requêtes en suspension provisoire de permis de courtiers et d'agence afin d'assurer la protection du public dans des cas où une intervention urgente était jugée nécessaire.

De plus, des efforts considérables ont été déployés afin de réduire les délais d'enquête, toujours dans le but de mieux protéger le public.

Enquêtes déontologiques effectuées – 2023

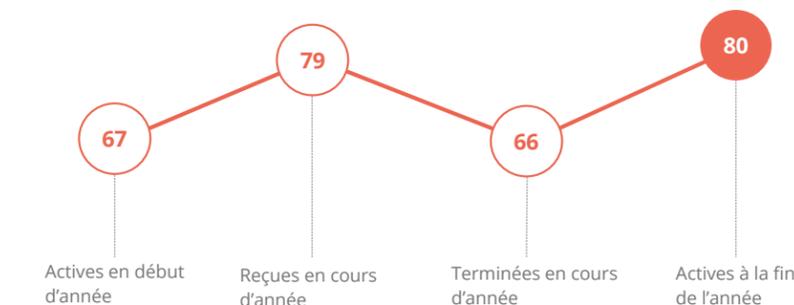


* Incluant des dossiers rouverts ou corrigés en cours d'année.

Exercice illégal

Lorsqu'on soupçonne qu'une personne non titulaire d'un permis délivré par l'OACIQ effectue une activité de courtage immobilier, une enquête est déclenchée. Si les preuves confirment que l'activité de courtage a effectivement été exercée de manière illégale, des procédures pénales sont engagées devant la Cour du Québec. Cette instance judiciaire est chargée de déterminer la culpabilité de la personne concernée et, le cas échéant, de décider des sanctions à lui imposer.

Enquêtes sur l'exercice illégal – 2023



Affaires contentieuses

Les avocats du Service des affaires contentieuses agissent comme conseillers juridiques de l'OACIQ. Ils 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 ainsi que d'accès à l'information. Ils sont chargés de représenter l'Organisme dans des dossiers portés en appel ou faisant l'objet de demandes de révision judiciaire de décisions rendues par les comités statutaires. Ils font également les représentations nécessaires devant le comité de discipline et les tribunaux civils.

En 2023, 73 dossiers d'enquête du syndic ont mené au dépôt de 68 plaintes disciplinaires. De plus, le Service des affaires contentieuses a déposé 7 constats d'infraction devant la Cour du Québec contre des personnes qui ont exercé illégalement le courtage immobilier.

Les infractions déontologiques les plus courantes dans les plaintes disciplinaires ont été les suivantes :

- le défaut de conseil;
- le défaut de la tenue, de la conservation et l'utilisation des registres et des dossiers;
- les actes dérogatoires à l'honneur, la dignité et l'intégrité de la profession;
- les conflits d'intérêts et d'indépendance.

ENQUÊTES DÉONTOLOGIQUES



2 630

enquêtes terminées

AFFAIRES CONTENTIEUSES



78

dossiers d'enquête ont mené au dépôt de **68 plaintes disciplinaires**

FICI

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier offre une protection sans frais aux consommateurs qui font affaire avec un courtier immobilier ou une agence et qui sont victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dans le cadre d'une transaction.

Il est constitué par la *Loi sur le courtage immobilier* et l'ensemble des agences et des courtiers immobiliers du Québec y cotise annuellement.

La tâche de statuer sur l'admissibilité des réclamations et de décider du montant des indemnités à verser, conformément aux règles prévues par règlement, est attribuée à un comité d'indemnisation*, suivant la *Loi sur le courtage immobilier*. Le comité d'indemnisation est indépendant des activités de l'OACIQ, c'est-à-dire qu'il n'est lié à aucune décision judiciaire et qu'il ne vise pas à garantir la responsabilité civile ou professionnelle que peut encourir un titulaire de permis en raison de fautes civiles ou déontologiques. Ce comité est constitué de trois à neuf membres, nommés par le conseil d'administration de l'OACIQ.

* Consultez la section portant sur le comité d'indemnisation du Bilan des comités pour plus de détails.

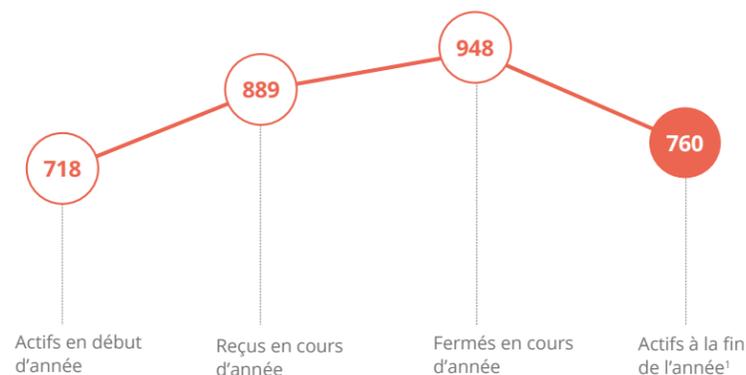
FARCIQ

Le rôle du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) consiste à assurer tous les titulaires de permis de l'OACIQ et à indemniser le public en cas de faute, d'erreur ou d'omission avérée commise par un courtier immobilier ou une agence immobilière dans le cadre de son activité professionnelle, dès lors que la responsabilité professionnelle est démontrée.

La police d'assurance responsabilité professionnelle du FARCIQ est obligatoire; tous les courtiers et agences sont tenus de verser la prime annuelle.

En 2023, le nombre de nouvelles réclamations et de fermetures de dossiers est demeuré relativement stable. Le passif lié aux contrats d'assurance a, pour sa part, quelque peu diminué. Cependant, la vigilance est toujours de mise, car un certain délai peut s'écouler entre les événements d'une transaction et un litige.

Dossiers de réclamation – 2023



¹ Un écart de chiffres peut être constaté puisque des dossiers anciennement fermés peuvent avoir été rouverts et fermés de nouveau en cours d'année.

Voir page 107 pour consulter les chiffres détaillés.

Les principales activités de prévention du FARCIQ réalisées en 2023 ont été les suivantes :

- Nouvelle édition gratuite de la *Revue annuelle de la jurisprudence en matière de responsabilité professionnelle du courtage immobilier*, dans le cadre du Programme de formation continue obligatoire (PFCO);
- Lancement d'une formation au choix faisant état des distinctions entre le FICI et le FARCIQ;
- Présentation du FARCIQ à tous les forums de discussions de l'OACIQ;
- Présence en kiosque lors de l'événement RDV OACIQ;
- Publications régulières dans l'infolettre hebdomadaire du PRO@CTIF, tant en lien avec le courtage immobilier résidentiel que commercial.

Également, le FARCIQ a finalisé la transition requise par la mise en œuvre de la nouvelle norme IFRS 17 sur les contrats d'assurance, laquelle modifie les principes fondamentaux liés aux méthodes comptables et actuarielles. La présentation de l'information financière s'en trouve ainsi adaptée.

La gestion responsable et rigoureuse en continu a permis de maintenir le fonds d'assurance en excellente santé financière, en plus d'avoir été soutenue par un retour à la hausse des valeurs des placements, ayant permis d'accroître les surplus accumulés. Le tout s'avère rassurant quant à la capacité de l'Organisation à assumer ses obligations futures liées à la gestion des réclamations.

FARCIQ



948

dossiers de réclamation fermés

Relations avec le public

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 être davantage conviviaux et accessibles en ligne.

Communications

L'année 2023 en fut une de transformation pour le Service des communications, notamment par l'arrivée d'un nouveau vice-président, puis la création d'un nouveau poste de conseiller aux communications internes, faisant écho à la volonté de l'Organisme d'être engagé et attrayant.



Un nouveau ton pour les initiatives de communication

La campagne de sensibilisation annuelle a été lancée au printemps avec une toute nouvelle image, plus surprenante et suscitant l'émotion. La campagne « C'est dans notre nature » met en valeur les différents outils de l'OACIQ destinés au public. Cette campagne visait à attirer l'attention et à mieux faire connaître la mission de l'OACIQ auprès du public. Ce qui suscite la plus grande fierté, c'est que cette nouvelle campagne a été développée entièrement par les membres de l'équipe à l'interne, une réelle démonstration d'engagement et de talent.

L'OACIQ a aussi adopté une posture plus proactive dans le cadre de ses relations avec les médias, particulièrement dans le contexte des audiences disciplinaires. Cette approche a permis une plus grande visibilité à la mission de protection du public de l'OACIQ.





RDV OACIQ : une participation record

Le colloque annuel de l'Organisme, le RDV OACIQ, a attiré en octobre plus de 1 000 participants. La thématique « Le courtage immobilier de demain » a certes contribué à outiller les courtiers immobiliers face aux défis de la profession. Des enjeux de l'heure, tels que l'utilisation éthique de l'intelligence artificielle, ont suscité les plus grandes passions.



Sondage de notoriété

Le sondage annuel de l'OACIQ, effectué par l'entremise d'un panel web par une firme spécialisée, a permis de mesurer un taux de satisfaction du public très élevé à l'égard de notre site web, soit de 87 %. Ce sondage démontre aussi une bonne hausse de satisfaction sur la qualité du contenu, considéré attirant et informatif par 71 % des visiteurs en 2022 et par 85 % en 2023. Les outils proposés sur le site web sont particulièrement appréciés pour leur clarté, dont les **Guide de l'acheteur** et **Guide du vendeur**. Ces deux outils reçoivent respectivement une **note de 98 % et de 94 % pour leur pertinence** à accompagner les consommateurs dans leur transaction.



L'agente virtuelle INFO OACIQ

Centre de renseignements Info OACIQ

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.

Notons à cet égard le lancement le 8 décembre de l'agente virtuelle **ÉLISE** qui permet dorénavant des interactions par clavardage. Les agents d'Info OACIQ ont agi comme de réels ambassadeurs en amont, pendant et après l'implantation. Il s'agit d'une option de plus à la disposition du public et des titulaires de permis pour contacter l'OACIQ en lien avec une question concernant une transaction immobilière ou encore le dossier d'un titulaire de permis, autant au niveau des formations continues suivies que des avis et décisions disciplinaires.

De plus, l'OACIQ a tenu cette année des Forums d'échange avec le public et les titulaires de permis afin d'entendre les préoccupations et besoins de ces derniers, de mieux faire connaître son rôle de régulateur, sa mission de protection du public et ses mécanismes de protection et d'être en mesure d'ajuster ses pratiques en conséquence, le cas échéant.

En 2023, le personnel du centre de renseignements Info OACIQ a mis ses connaissances au service du public et des titulaires de permis en répondant à 34 157 demandes d'information.

Les sujets les plus fréquemment abordés avec le public ont été :

1. l'accès à la profession de courtier immobilier et les examens de certification;
2. le non-respect d'une obligation déontologique par un courtier immobilier ainsi que les mécanismes de protection de l'Organisme face à une telle situation;
3. la résiliation ou la mise hors marché d'un contrat de courtage immobilier.

Les agents du centre de renseignements Info OACIQ ont aussi contribué, dans un souci de protection du public, au renforcement des compétences des titulaires de permis quant aux questions reçues en lien avec les modifications apportées aux formulaires de courtage immobilier ainsi qu'à celles apportées à la *Loi sur le courtage immobilier*.

Dans un souci constant d'offrir un service à la clientèle de haute qualité, le centre de renseignements Info OACIQ procède, suivant chaque appel, à des sondages de satisfaction. Cette année, ce sont **97 % des répondants qui se sont dit très satisfaits de la qualité du service offert** ainsi que de la pertinence des références et des informations transmises. L'équipe a recueilli de nombreux commentaires positifs au sujet de son professionnalisme, de la pertinence du service rendu, de la politesse et de la courtoisie du service.

Service de l'ombudsman

Le Service de l'ombudsman de l'OACIQ 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'Organisme au cours du traitement d'un dossier. Ce service respecte les principes éthiques et est composé de membres du Forum canadien des ombudsmans.

Toute personne du public estimant avoir fait l'objet d'un traitement non conforme aux processus établis peut faire appel à ce service 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, une analyse sera faite afin de déterminer si les processus établis ont été correctement suivis.

Pour ce faire, en fonction de son rôle, le Service de l'ombudsman communique avec le requérant et l'assiste pour tenter de résoudre le problème et répondre à ses préoccupations ou questions, le cas échéant. L'approche préconisée du Service de l'ombudsman en est une d'écoute et d'échange favorisant une compréhension, par le requérant, du cheminement des

demandes et de ses recours possibles, le cas échéant. Dans un esprit d'amélioration continue, le Service de l'ombudsman peut, au besoin, proposer des améliorations dans le traitement des dossiers aux services de l'OACIQ qui sont concernés.

Une augmentation de situations où le comportement de certains demandeurs démontre une insistance démesurée a été observée. Le traitement de ces demandes nécessite plus de temps et comporte des risques. Dans un souci d'une saine gestion de ces risques, il a été jugé pertinent de se doter d'une approche adaptée à ces situations visant à protéger les employés, administrateurs et dirigeants de l'OACIQ confrontés à ce phénomène.

En 2023, 53 demandes ont été transmises au Service de l'ombudsman comparativement à 35 demandes en 2022. Suivant l'analyse de ces demandes, 49 dossiers ont été traités et 4 continuent de faire l'objet d'une vigie, considérant que les recours entrepris ne sont pas finalisés. Une attention particulière à expliquer le processus disciplinaire a été mise en œuvre.

Accès à l'information

L'Organisme est assujéti à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Il accorde une grande importance à la valeur de transparence par l'accès aux documents d'intérêt public, tout en assurant la protection des renseignements personnels qu'il détient en vertu de ses activités. En continuité avec sa mission, l'OACIQ diffuse sur son site web plusieurs documents d'intérêt public.

L'OACIQ a traité 29 demandes d'accès à l'information en 2023, toujours dans le respect des délais prévus à la Loi.

Mise en œuvre de la Loi 25

Adoptée en septembre 2022, la *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels* (Loi 25) a modernisé la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et la protection des renseignements personnels* ainsi que la *Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé*. Cette réforme visait essentiellement à rendre les organismes plus transparents et à adapter la législation pour tenir compte davantage des développements technologiques.

C'est avec fierté que l'Organisme a mis en place l'ensemble des mesures prévues par la Loi 25 dont l'échéance était fixée au 22 septembre 2023, soit :

- la révision des formules de consentement;
- la mise à jour de l'ensemble des politiques organisationnelles liées à la protection de l'information et des renseignements personnels;
- la gestion des témoins de connexion sur le site web;
- la révision des ententes avec les fournisseurs externes;
- la mise en place d'un protocole d'évaluation des facteurs relatifs à la vie privée.

L'Organisme a également formé l'ensemble des employés sur les nouvelles dispositions législatives et les différents outils et s'est assuré que les éléments soient communiqués sur son site web ou par l'entremise de son infolettre hebdomadaire. L'OACIQ a également mis à la disposition des titulaires de permis plusieurs modèles leur permettant de se conformer aux changements qui leur étaient applicables.

Accompagnement des titulaires de permis de courtage immobilier

En s'assurant de la conformité, notamment au maintien et à l'exactitude des informations publiées au *Registre des titulaires de permis*, de même que du maintien des compétences des titulaires de permis par l'entremise de la formation continue, l'OACIQ s'engage pleinement à exercer son rôle de protection du public.

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 maintiennent leurs compétences à jour et répondent à l'évolution des pratiques du courtage immobilier et de la législation pertinente. Ce service administre également le processus d'examens de certification pour l'entrée dans la profession.



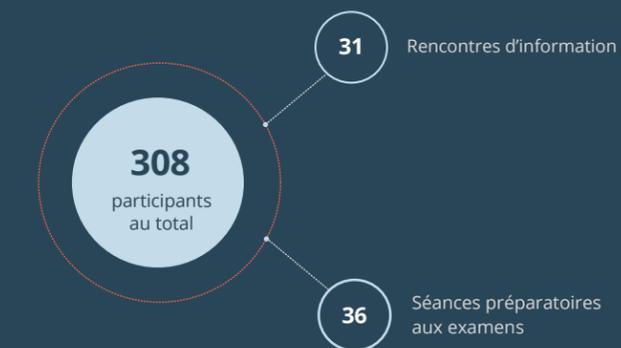
Formation de base en courtage immobilier résidentiel et commercial

L'OACIQ accompagne tous les 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. Des rencontres d'information et des séances préparatoires sont aussi proposées aux candidats. Une fois l'examen réussi, le candidat peut demander la délivrance d'un permis de courtier ou la qualification de dirigeant d'agence immobilière.

Activités pour la formation de base – 2023



Plan-cadre et refonte des référentiels de compétences de dirigeant d'agence

Suivant les travaux préalables ayant mené à l'élaboration d'un référentiel pancanadien de compétences pour les dirigeants d'agence en 2023, l'OACIQ a procédé à la mise à jour du référentiel de compétences de dirigeant d'agence. Cette démarche actualise les balises qui servent de guide aux établissements d'enseignement dans l'élaboration du programme de formation de base pour devenir dirigeant d'une agence immobilière devant être reconnu par l'OACIQ. À cet effet, divers outils tels qu'un plan cadre de formation, ont été élaborés par l'OACIQ pour soutenir les établissements d'enseignement offrant ce programme.

Implantation de l'examen numérique en courtage immobilier commercial

L'OACIQ a poursuivi son virage technologique vers les examens numériques. Ce nouveau format permet aux candidats de faire leur examen dans un environnement numérique simple et intuitif et a pour effet de diminuer significativement l'utilisation du papier dans un objectif environnemental. Une saine gestion de changement par le biais d'un accompagnement des candidats a pris place, entre autres, avec l'implantation d'un tutoriel préalable à l'examen.

L'examen en courtage immobilier commercial est le premier à être offert en version numérique, et ce, depuis l'automne 2023, tant à Brossard qu'à Québec. Les commentaires des candidats sont très positifs. Ce fut également un travail de collaboration interservices.

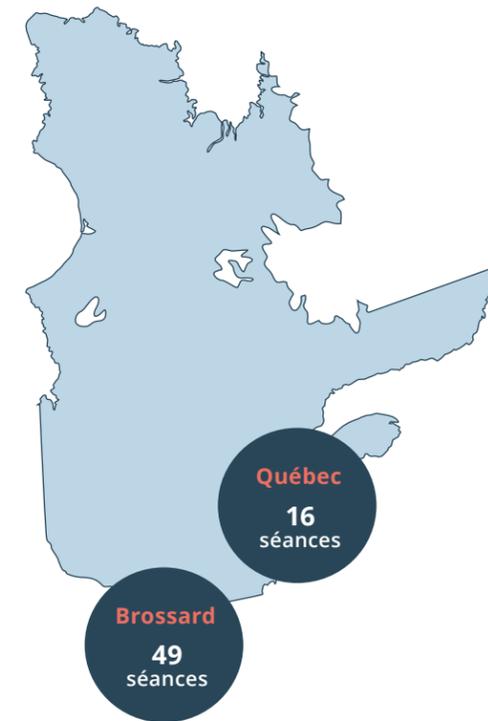
Journée des enseignants

En septembre, tout le personnel enseignant, les conseillers pédagogiques et les directions des établissements d'enseignement du Québec étaient conviés à l'OACIQ afin de participer à la Journée des enseignants.

Comptant une soixantaine de participants, cet événement a permis d'aborder plusieurs sujets d'intérêt pour les futurs courtiers immobiliers, comme l'interdiction de la double représentation, les modifications législatives en courtage immobilier, les outils de l'OACIQ soutenant les enseignants et les étudiants, les nouveaux examens numériques en courtage commercial, et plus encore.

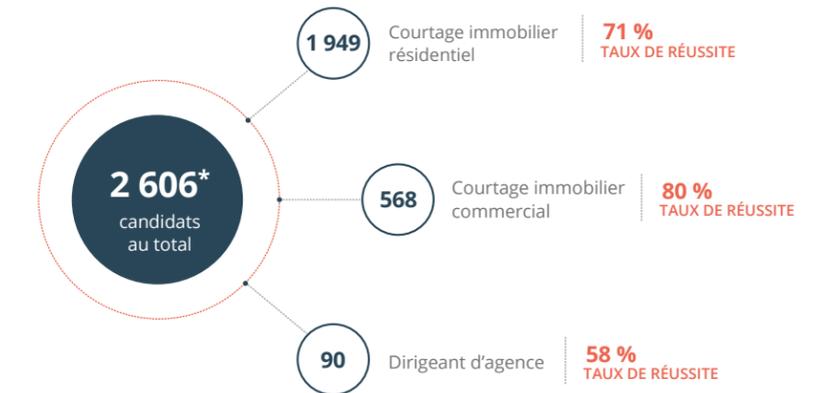
Examens de certification

Nombre de séances par lieu d'examen – 2023



65 séances au total

Nombre de candidats aux examens et taux de réussite – 2023



* Le total n'incluent pas le nombre d'examens interprovinciaux.

Formation continue

Le Service de la formation est 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 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.

L'année marquait la fin du cycle 2021-2023 du PFCO. Le 30 avril, au terme du cycle, 81 titulaires de permis ont vu leur permis suspendu pour cause de non-respect de leurs obligations de formation continue dans les délais prescrits.

L'OACIQ a poursuivi ses efforts afin de rendre encore plus performantes, d'un point de vue pédagogique, les formations qu'il offre aux titulaires de permis. De plus, en réponse aux besoins exprimés par les titulaires de permis, les formations d'une durée d'une heure (soit une unité de formation continue [UFC]) ont été privilégiées pour les nouvelles formations.

À la fin de l'année, neuf nouvelles formations étaient disponibles offrant des contenus variés tant en immobilier résidentiel que commercial. De plus, une formation proposant des outils aux dirigeants d'agence afin de leur permettre de remplir leur rôle d'agent de conformité est également disponible depuis l'automne.

Pour le cycle 2023-2025, les thèmes choisis sont liés à la conformité, aux besoins des consommateurs dans un contexte économique en transformation et à l'évolution des technologies, surtout en ce qui concerne la compréhension et l'utilisation éthique de l'intelligence artificielle.

Plusieurs formations continues de l'OACIQ existantes ont, selon le cas, été actualisées ou mises à jour, afin de refléter les nombreux changements réglementaires survenus au cours de l'année.

Afin d'encourager les titulaires de permis à entamer leur PFCO en début de cycle, un crédit de 72 \$ (représentant 2 UFC) sur les activités de formations obligatoires de l'OACIQ

est offert à ceux ayant obtenu préalablement 2 UFC liées à une ou des formations obligatoires de l'OACIQ du cycle 2023-2025. Au 31 décembre, ce sont plus de 1 000 courtiers qui avaient suivi deux formations et plus en ce début de cycle.

Plus de 245 016 unités de formation continue (UFC) ont été octroyées aux titulaires de permis durant l'année.

Activités de formation continue de l'OACIQ et des 121 dispensateurs – 2023

	OACIQ	Dispensateurs	TOTAL
Français	88	441	529
Anglais	85	83	168
TOTAL	173	524	697

FORMATION DE BASE



36

séances préparatoires aux examens

EXAMENS DE CERTIFICATION



65

séances d'examen tenues

FORMATION CONTINUE



245 016

UFC octroyées

Certification

Le Service de la certification veille à ce que les courtiers immobiliers et les agences immobilières respectent toutes les exigences prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* et ses règlements en lien avec leurs permis et s’y conforment, lors de la délivrance de leur permis par l’OACIQ. Ce service veille également au maintien à jour des informations des titulaires de permis tout au long de leur carrière.

À cette fin, le Service de la certification s’assure de la conformité, notamment du maintien et de l’exactitude des informations publiées au *Registre des titulaires de permis*, accessible au public, ainsi qu’au traitement rigoureux des permis d’agences et de courtiers immobiliers, de la délivrance de permis à la cessation d’exercice, selon des processus établis.

Au 31 décembre, l’OACIQ comptait 16 632 titulaires de permis de courtiers immobiliers valides. De ce nombre, 568 agissaient à leur compte et 774 titulaires de permis d’agence, pour un total de 17 406 titulaires de permis.

En cours d’année, la Certification a traité 1 777 nouvelles demandes de délivrance de permis de courtiers immobiliers ainsi que 20 nouvelles demandes de délivrance de permis d’agence, en sus du renouvellement annuel à la fin avril incluant la mise à jour des renseignements de tous les titulaires de permis.

De plus, le Service de la certification est responsable des autorisations d’exercice des activités des courtiers en agence au sein d’une société par actions. En 2023, 1 095 demandes à ce titre ont été analysées afin de s’assurer que tous les critères étaient respectés.

Répartition des titulaires de permis par région administrative au 31 décembre 2023

		Courtiers	Agences
NORD-EST	Abitibi-Témiscamingue	67	8
	Bas-Saint-Laurent	116	7
	Côte-Nord	29	2
	Gaspésie - Îles-de-la-Madeleine	4	0
	Saguenay-Lac-Saint-Jean	160	8
QUÉBEC	Capitale-Nationale	1 135	58
	Chaudière-Appalaches	139	16
	Centre-du-Québec	150	5
CENTRE	Estrie	403	22
	Lanaudière	588	29
	Mauricie	199	7
MONTRÉAL	Laval	2 769	60
	Montérégie	2 487	125
	Montréal	6 652	353
OUEST	Laurentides	1 174	54
	Outaouais	560	20
TOTAL		16 632	774

Gouvernance et administration

Conseil d'administration au 31 décembre 2023

Administrateurs nommés par le ministre des Finances

Richard Boivin
Avocat à la retraite
PRÉSIDENT DU CONSEIL

Anne-Marie Beaudoin
ASC

Sébastien Boucher-Lavallée
CPA

Joëlle Calce-Lafrenière
Adm.A., MBA

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

Yves Lorange
MBA, CPA

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, ASC
Courtier immobilier agréé DA

Denis Perreault, ASC
Courtier immobilier agréé DA

Courtage immobilier résidentiel

Patrick Juanéda
Courtier immobilier agréé DA

Dean Mckay
Courtier immobilier agréé DA

Diane Ménard
Courtier immobilier agréé DA



DE GAUCHE À DROITE :

Rangée du fond : Sébastien Boucher-Lavallée, Dean Mckay, Denis Perreault, Yves Lorange
Rangée du milieu : Patrick Juanéda, Diane Ménard, Joëlle Calce-Lafrenière, Jacques Métivier
Rangée de devant : Anne-Marie Beaudoin, Michel Léonard, Richard Boivin, Jacqueline Codsí

Gouvernance

Afin de favoriser la transparence, le conseil d'administration rend compte de la présence et de la rémunération de chacun de ses membres. Le tableau ci-dessous fait état de la présence de chaque administrateur lors des réunions du conseil d'administration et de ses comités pour l'exercice 2023, ainsi que les montants perçus à ce titre pour l'ensemble des rencontres tenues. Les montants totaux versés tiennent compte de la participation au conseil d'administration, ainsi qu'à ses différents comités, 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 – 2023

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 du conseil d'administration	Nbre de rencontres des comités	Nbre de rencontres invités d'office*	Rémunération	Notes
Richard Boivin	7	0	12	83 542,29 \$	
Michel Léonard	7	6	7	62 656,72 \$	
David Beauchesne	2	1		9 544,40 \$	Fin de mandat le 26 mai 2023
Anne-Marie Beaudoin	4	6		21 620,00 \$	
Sébastien Boucher-Lavallée	7	4		22 002,66 \$	
Joëlle Calce-Lafrenière	1	N/A		2 698,27 \$	Début de mandat le 3 octobre 2023
Jacqueline Codosi	7	5		26 326,66 \$	
Patrick Juanéda	7	5		21 620,00 \$	
Pierre Hamel	4	4		17 206,16 \$	Fin de mandat le 3 octobre 2023
Yves Lorange	1	N/A		2 698,27 \$	Début de mandat le 3 octobre 2023
Dean McKay	7	3		17 296,00 \$	
Diane Ménard	7	7		26 326,66 \$	
Jacques Métivier	7	5		26 326,66 \$	
Denis Perreault	4	2		17 296,00 \$	
TOTAL				357 160,75 \$	

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

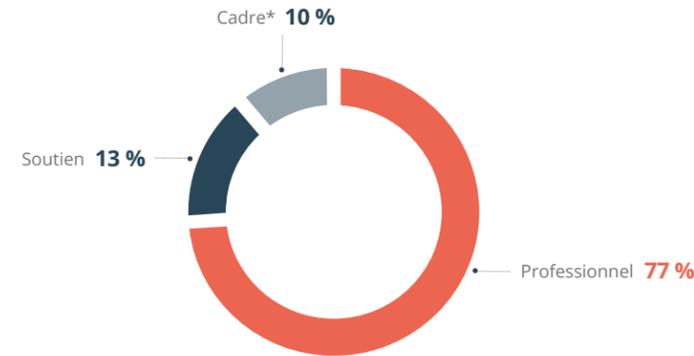
Note : certains administrateurs ont amorcé leur mandat en cours d'année, d'autres ont terminé avant la fin de l'exercice, ce qui explique la différence dans le nombre de rencontres totale

Ressources humaines

Les postes de l'OACIQ sont au nombre de 205 au 31 décembre, en adéquation avec la planification annuelle des effectifs.

Ceux-ci se répartissent en trois grandes catégories d'emploi. Il est intéressant de noter que plus de 40 % des employés sont membres d'un ordre professionnel ou sont encadrés par une autorité réglementaire dans l'exercice de leur fonction et que près de 25 % des employés ont plus de 10 ans d'ancienneté au sein de l'Organisme. Ces assises solides renforcent la capacité de l'OACIQ à accomplir sa mission en s'appuyant sur une expertise approfondie et une maturité professionnelle remarquable.

Répartition par catégories d'emploi (%)



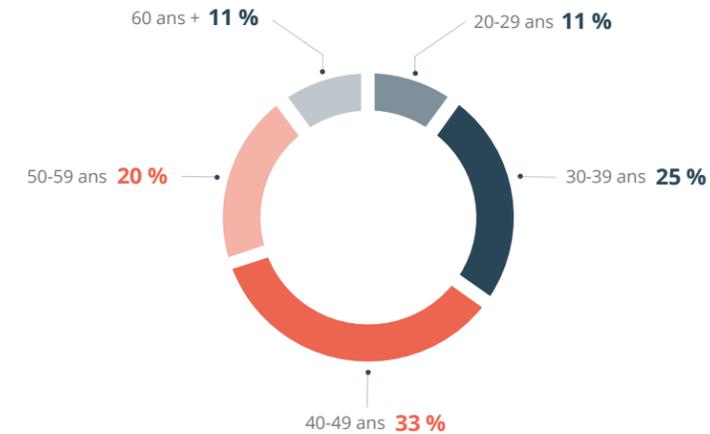
* Incluant les cadres supérieurs

Répartition de l'effectif selon le sexe (%)



La composition de la main-d'œuvre présente une saine courbe en matière de répartition par groupe d'âge. On constate aussi une forte représentation féminine, même dans les postes de gestion supérieure.

Répartition par groupes d'âge (%)



Offre globale de l'OACIQ et rayonnement de la marque employeur

L'offre globale de l'OACIQ à son personnel s'est encore bonifiée cette année en maintenant un amalgame de conditions d'emploi compétitives et pérennes. De plus, l'OACIQ a renouvelé en 2023 un régime d'épargne-retraite encore plus attrayant au bénéfice des employés. Les modalités de ce nouveau régime accroissent la sécurité des revenus à la retraite, diminuent les frais de gestion des participants, augmentent la facilité à gérer leurs avoirs de manière autonome et garantissent la contribution de l'employeur dès l'entrée en fonction.

Le programme d'assurances collectives a également été revu positivement tout en réduisant les primes payées par les employés. Outre les couvertures générales de grande qualité offertes, une panoplie de services connexes sont maintenant disponibles. Ceux-ci reflètent la volonté de l'Organisme d'investir dans la prévention et la santé générale de son personnel. D'ailleurs, un nouveau compte en « santé bien-être » permet aux employés de personnaliser leurs avantages en fonction de leurs besoins et préférences.

En ce qui concerne le développement continu des compétences, un calendrier annuel des formations offertes à tous les employés a été déployé. Celui-ci contient de nombreuses formations visant le partage des connaissances et l'uniformité des façons de faire au sein de l'Organisme. Au total, plus de **5 244 heures** de formation ont été données ou reçues. On trouve parmi les principaux sujets la compréhension et l'utilisation éthique de l'intelligence artificielle, la prévention des risques opérationnels, les bonnes pratiques de gestion documentaire, la mise en application des nouvelles règles concernant la protection des renseignements personnels, les discussions sur la culture organisationnelle, la poursuite des formations en cybersécurité, etc.

Au-delà de la rémunération globale, l'OACIQ mise sur une marque employeur qui se distingue grâce à une identité propre à laquelle les employés se reconnaissent et sont fiers de s'associer.

Accrocheuse, la **marque employeur** attire l'attention des candidats potentiels tout en renforçant du même coup la campagne de notoriété de l'OACIQ. La valorisation du personnel est stimulée grâce à des séances photo et vidéo où des employés sont mis en vedette alors que l'on capte leurs témoignages sur leur expérience à l'OACIQ.



En tant qu'employeur bienveillant, l'OACIQ appuie activement le **comité DAC** (Donnez à la collectivité) qui a organisé encore cette année plusieurs activités de bienfaisance. Les implications phares s'articulent autour du soutien aux organismes suivants : Maison Stéphane Fallu, Abri de la Rive-Sud, Mission Nouvelle Génération, Relief, Opération Père Noël et Héma Québec (collecte de sang).

L'OACIQ est particulièrement fier de promouvoir le don de soi, en offrant une demi-journée annuelle d'actions bénévoles à tous ses employés.

Donner à
la collectivité,
c'est dans
notre nature

Technologies de l'information

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

Au cours de 2023, une série d'améliorations significatives a été apportée aux différents systèmes de l'organisation afin de soutenir sa mission. L'équipe TI est toujours en amélioration continue afin de conserver l'adéquation technologique de l'Organisme.

De plus, une structure de gouvernance en lien avec la gestion des projets TI a été mise en œuvre. Cette initiative vise à adapter les pratiques aux dernières avancées technologiques et à améliorer l'efficacité du service.

La cybersécurité demeure une préoccupation majeure pour les TI. Dans une démarche proactive, plusieurs actions et mesures ont été mises en place pour renforcer la sécurité des systèmes. La sensibilisation active des employés aux risques liés à cette menace a également été une priorité.

Encadrement des pratiques de courtage

Discipline

Révision des décisions du syndic

Délivrance et maintien de permis

Indemnisation

Décision en matière d'assurance responsabilité professionnelle

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 trois et d'au plus neuf 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 trois 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 responsabilité professionnelle (CDARP) est formé d'un minimum de trois membres, dont un doit être membre du conseil d'administration de l'Organisme et titulaire de permis.

Vous trouverez dans les pages qui suivent le mandat de même que les activités réalisées par chacun des comités, à l'exception du comité d'inspection qui ne s'est pas réuni, pour les raisons évoquées précédemment (voir p. 27). Pour connaître la liste des membres qui composent chaque comité, consultez la page 74.

Comité de discipline

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. Les 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, 68 plaintes ont été déposées devant le comité de discipline par le syndic de l'Organisme. Durant l'exercice, le comité a tenu 100 journées d'audience et 91 conférences de gestion. Le comité a rendu 5 décisions ordonnant la suspension provisoire d'un permis, 56 décisions mettant fin au processus disciplinaire (sanction, culpabilité et sanction, acquittement, retrait de plainte) et 17 décisions déclarant un titulaire coupable d'une infraction disciplinaire.

Les sanctions imposées ont pour objectif d'assurer la protection du public. Sans être punitives, elles doivent revêtir un caractère de dissuasion et d'exemplarité. Le montant d'une amende imposée peut aller de 2 000 \$ à 50 000 \$ pour chaque chef contenu dans une plainte. En 2023, le comité aura imposé l'amende maximale, soit la somme de 50 000 \$ par infraction disciplinaire pour un total de 150 000 \$ dans un important dossier.

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 2023 :

- quatre décisions du comité de discipline ont été portées en appel devant la Cour du Québec;
- trois jugements ont été rendus par la Cour du Québec, dont deux ont confirmé les décisions rendues par le comité de discipline et une a retourné le dossier devant le comité de discipline pour qu'une décision sur sanction soit rendue.

Nombre de dossiers en cours – 2023



¹ Décisions rendues mettant fin au processus disciplinaire

Audiences tenues et décisions rendues – 2023



Types de décisions rendues par le comité – 2023



Sanctions imposées par le comité – 2023*



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.).

* Pour chaque chef d'infraction pour lequel une déclaration de culpabilité a été prononcée.

Sanctions pécuniaires – 2023



Dossiers en appel ou en révision judiciaire – 2023



Comité de révision des décisions du syndic

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 18 réunions au cours desquelles il a rendu 25 avis.

Finalement, tel que le prévoit l'article 92 de la *Loi sur le courtage immobilier*, le comité de révision a recommandé de transmettre le dossier de deux courtiers au comité d'inspection.

Bilan des demandes et des avis rendus – 2023



Comité de délivrance et de maintien des permis

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.

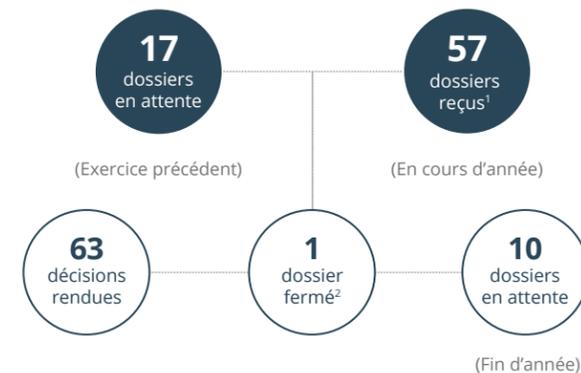
Le comité peut alors imposer les mesures prévues à la *Loi sur le courtage immobilier* si cela est justifié pour la protection du public, et ainsi refuser de délivrer un permis ou l'assortir de restrictions ou de conditions ou encore suspendre un permis, le révoquer ou l'assortir de restrictions ou de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

Activités

Cette année, le CDMP a tenu 19 réunions au cours desquelles il a rendu 63 décisions.

Le comité a été saisi de 69 situations, soit 34 déclarations de culpabilités disciplinaires ou criminelles et 35 situations de 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 (69) et le nombre de décisions rendues (63).

Bilan des dossiers présentés au CDMP et des décisions rendues – 2023



¹ Nouvelles demandes reçues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023.

² Révocation de permis par le titulaire.

Les décisions rendues à l'égard de demandeurs de permis sont au nombre de 39 tandis que 24 ont été rendues à l'égard de titulaires de permis.

Les décisions du CDMP peuvent faire l'objet d'une contestation à la Cour du Québec. En 2023, six décisions ont été contestées. Un des dossiers s'est terminé par un désistement, les cinq autres étant en attente d'audition au 31 décembre 2023. Deux contestations de l'exercice 2022 demeuraient toujours en attente d'audition au 31 décembre 2023.

Détails des décisions rendues – 2023

Demandeurs de permis



Titulaires de permis



Comité d'indemnisation

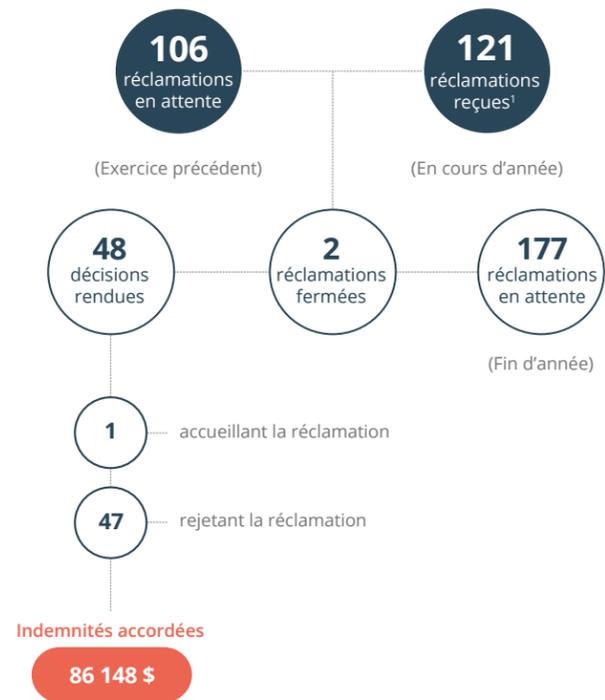
Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) est affecté au paiement des indemnités accordées aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier immobilier ou une agence immobilière. Le comité d'indemnisation (COMIN), constitué au sein 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.

Le seuil maximal d'indemnisation est de 100 000 \$ et le délai pour déposer une réclamation est de 2 ans à compter de la connaissance de la fraude alléguée.

Activités

En 2023, le comité d'indemnisation a tenu 9 séances au cours desquelles 48 réclamations ont été étudiées et pour lesquelles il a rendu des décisions. Parmi les décisions rendues, le comité a accueilli une demande d'indemnisation pour un montant total de 86 147,56 \$.

Détails des réclamations présentées et des décisions rendues par le COMIN - 2023



¹ Nouvelles réclamations reçues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023.

Des mécanismes de protection pour protéger le public



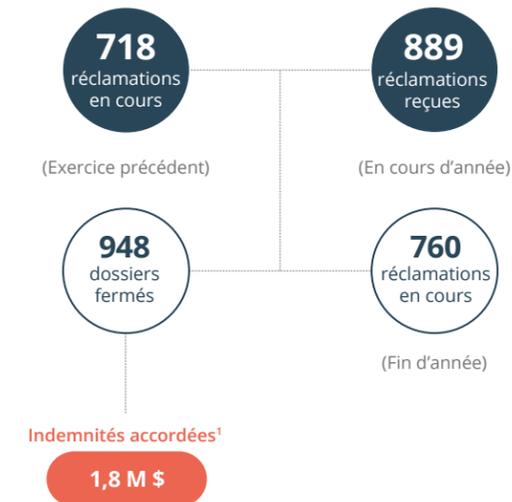
Comité de décision en matière d'assurance de la responsabilité professionnelle

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

Dans le cadre de son rôle, le comité, au cours des quatre rencontres de cette année, a 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. En 2023, le CDARP s'est penché sur la protection offerte à la police d'assurance 2024-2025. Il a également évalué les besoins en réassurance et a fait des recommandations d'initiatives de prévention pour l'année à venir.

Détails des réclamations présentées et des dossiers finalisés par le CDARP – 2023



¹ Les indemnités versées en cours d'année sont également liées à des dossiers antérieurs à 2023.

Les résultats obtenus sont positifs. Le nombre de réclamations ouvertes et fermées demeure relativement stable, les provisions financières attribuables au traitement des dossiers demeurent bien gérées et suffisantes alors que la capacité de traitement par l'équipe en place demeure excellente.

Les données financières du CDARP sont disponibles dans les états financiers du FARCIQ (p. 107).

Composition des comités

Au 31 décembre 2023

Comité de révision des décisions du syndic

Président

M^e Charles Denis

Vice-présidentes

Nancy Savard

Courtier immobilier agréé DA

M^e Ann-Sophie Verrier

Membres

Normand Bergeron

Lyse Le Gal

André Poulin

Nancy Savard

D^{re} Andréanne St-Martin

Carole Turgeon

Comité d'inspection

Président

Laurent Benarrous

Courtier immobilier agréé DA

Comité de discipline

Président

M^e Patrick de Niverville

Vice-présidents

M^e Daniel M. Fabien

M^e Louis-Denis Laberge

M^e Jean-Pierre Morin

M^e Sylvie Poirier

M^e Pierre R. Sicotte

Membres

Abdel Arzik

Danielle Bolduc

Elyse Bouchard

Denis Bureau

Ginette Cholette

Mélissa Côté

Marie-Claude Cyr

Bianca Dudin

Nancy Forlini

Christian Goulet

Jean Guertin

Suzanne Havard Grisé

Julie Lecompte

Simon Léger

Denyse Marchand

Isabelle Renaud

Carlos Ruiz

Sylvain Thibault

Comité de délivrance et de maintien des permis

Présidente

M^e Sara-Pier Bilodeau

Vice-présidents

Donato Di Tullio

Avocat à la retraite

Mario Lamirande

Courtier immobilier agréé DA

Membres

Line Lacroix

Louise Mercier

Courtier immobilier agréé DA

Mario Lamirande

Courtier immobilier agréé DA

Martine Beaugrand

Trudy Ann Fournier

Comité d'indemnisation

Présidente

Nada Najm

Avocate à la retraite

Vice-présidentes

Julie Villeneuve

Courtier immobilier agréé DA

Julie Laganière

Notaire

Membres

M^e Jean-François Corriveau

Danielle Turcot

Jennifer Cartagena

Comité de décision en matière d'assurance responsabilité professionnelle

Président

Martin Dupras

Membres

Michel Léonard

Louis-Georges Pelletier

M^e Marc Simard

Résultats financiers

En 2023, l'OACIQ a continué d'assurer une saine et rigoureuse gestion financière de son budget.

L'exercice financier 2023 du Fonds d'administration générale se clôture avec un excédent des produits sur les charges de 4,5 M \$ principalement attribuable aux délivrances et maintiens de permis, aux revenus de formations et d'examens ainsi qu'aux rendements des placements.

L'engouement soutenu pour la profession de courtier immobilier s'est reflété par un taux de renouvellement de permis de 90,52 %, se situant autour de la moyenne observée au cours des 10 dernières années. Les formations de l'OACIQ ainsi que la fin du cycle de 2 ans de formation continue ont permis d'accumuler des revenus de 5 M \$. Les marchés financiers ont été bénéfiques à l'Organisme et selon les différents types de placements détenus, les revenus de ces investissements ont atteint 3,4 M \$.

Innover
aujourd'hui
pour l'immobilier
de demain



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 (OACIQ) au 31 décembre 2023 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.



PricewaterhouseCoopers 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 de l'OACIQ, qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2023 ;
- 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'OACIQ 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 *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'OACIQ 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'OACIQ 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'OACIQ.

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'OACIQ ;
- 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'OACIQ 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'OACIQ 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.

PrixwaterhouseCoopers s.r.l./s.r.l.c.r.l.

Montréal (Québec)
Le 26 février 2024

¹ CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A116819

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État de la situation financière au 31 décembre 2023

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2023	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2022
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIF						
À court terme						
Encaisse	5 320 962	914 995	6 235 957	6 673 418	1 570 955	8 244 373
Placements (note 3)	29 744 931	10 509 162	40 254 093	22 728 837	8 218 931	30 947 768
Comptes débiteurs (note 4)	560 698	168	560 866	455 564	285	455 849
Avance interfonds (note 5)	52 381 *	-	-	66 743 *	-	-
Frais payés d'avance	762 627	-	762 627	695 566	-	695 566
	36 441 599	11 424 325	47 813 543	30 620 128	9 790 171	40 343 556
Participation dans une société en commandite (note 6)	342 336	-	342 336	491 431	-	491 431
Immobilisations corporelles (note 7)	2 767 450	-	2 767 450	2 836 072	-	2 836 072
Immobilisations incorporelles (note 8)	984 793	-	984 793	1 167 402	-	1 167 402
	40 536 178	11 424 325	51 908 122	35 115 033	9 790 171	44 838 461
PASSIF						
À court terme						
Comptes créditeurs et charges à payer (note 9)	4 337 370	-	4 337 370	3 346 284	6 778	3 353 062
Avance interfonds (note 5)	-	52 381 *	-	-	66 743 *	-
Provision pour indemnités (note 10)	-	2 227 267	2 227 267	-	1 145 347	1 145 347
Produits perçus d'avance	7 066 510	407 411	7 473 921	6 899 173	387 942	7 287 115
	11 403 880	2 687 059	14 038 558	10 245 457	1 606 810	11 785 524
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	1 373 586	-	1 373 586	1 584 906	-	1 584 906
	12 777 466	2 687 059	15 412 144	11 830 363	1 606 810	13 370 430

* 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.

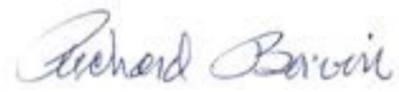
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

État de la situation financière au 31 décembre 2023 (suite)

	Fonds d'administration générale			Fonds d'administration générale		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2023	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2022
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIFS NETS						
Investis en immobilisations	2 378 657	-	2 378 657	2 418 568	-	2 418 568
Affectations d'origine interne – participation dans la SEC (immeuble)	475 000	-	475 000	475 000	-	475 000
Affectations d'origine interne – pérennité et projets spéciaux	5 605 366	-	5 605 366	3 500 000	-	3 500 000
Non affectés	19 299 689	-	19 299 689	16 891 102	-	16 891 102
Fonds d'indemnisation	-	8 737 266	8 737 266	-	8 183 361	8 183 361
	27 758 712	8 737 266	36 495 978	23 284 670	8 183 361	31 468 031
	40 536 178	11 424 325	51 908 122	35 115 033	9 790 171	44 838 461

Engagements et éventualités (notes 11 et 12)

Approuvé par le Conseil,



Richard Boivin, avocat à la retraite
Président du conseil d'administration



Sébastien Boucher-Lavallée, CPA
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 2023

	Fonds d'administration générale				Fonds d'indemnisation	Total
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne	Affectations d'origine interne pérennité et projets spéciaux ****	Non affectés		
	\$	\$		\$	\$	\$
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	2 334 467	450 000	-	18 480 207	8 687 399	29 952 073
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(515 166)*	25 000**	-	2 510 162	(504 038)	1 515 958
Apport reçu de la société en commandite	-	-	3 500 000***	(3 500 000)	-	-
Investissement en immobilisations	599 267	-	-	(599 267)	-	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	2 418 568	475 000	3 500 000	16 891 102	8 183 361	31 468 031
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(592 841)*	-	-	5 066 883	553 905	5 027 947
Apport reçu de la société en commandite	-	-	2 105 366	(2 105 366)	-	-
Investissement en immobilisations	552 930	-	-	(552 930)	-	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	2 378 657	475 000	5 605 366	19 299 689	8 737 266	36 495 978

* Correspond à l'amortissement des immobilisations de 804 161 \$ (726 486 \$ en 2022), déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 211 320 \$ (211 320 \$ en 2022) 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 doit être affecté au fonds d'affectations d'origine interne comme fonds de prévoyance pour l'entretien du bâtiment jusqu'à ce qu'il atteigne 500 000 \$.

*** En 2022, l'OACIQ a reçu un apport de 3 500 000 \$ par suite du refinancement hypothécaire de l'immeuble détenu dans la société en commandite.

**** À la suite des recommandations du comité d'audit et de gestion des risques lors de la séance du 29 juin 2022, l'OACIQ a décidé de se doter d'un fonds de pérennité et de projets spéciaux. L'apport reçu du refinancement hypothécaire y est affecté. À ce fonds sera également attribué annuellement tout solde non affecté excédant 12 mois de charges d'opérations selon le dernier budget adopté.

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 2023

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2023	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2022
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
PRODUITS						
Maintien de permis	17 721 219	1 195 223	18 916 442	16 263 466	1 113 649	17 377 115
Délivrances	1 382 091	-	1 382 091	1 538 607	-	1 538 607
Revenus administratifs – certification	1 497 598	-	1 497 598	1 576 933	-	1 576 933
Formation continue (annexe)	5 018 989	-	5 018 989	3 227 800	-	3 227 800
Formation de base et examens (annexe)	2 213 759	-	2 213 759	2 943 402	-	2 943 402
Formulaires	1 106 957	-	1 106 957	1 048 708	-	1 048 708
Discipline et syndic (annexe)	341 734	-	341 734	354 082	-	354 082
Exercice illégal de courtage	8 132	-	8 132	33 012	-	33 012
Rayonnement (annexe)	194 196	-	194 196	144 507	-	144 507
Revenus de gestion	881 676	-	881 676	553 936	-	553 936
Quote-part de la participation dans la société encomandite, après amortissements (note 6)	(149 095)	-	(149 095)	207 924	-	207 924
Revenu (perte) de placement (note 13)	3 358 584	791 598	4 150 182	(892 895)	(418 764)	(1 311 659)
Autres revenus (note 9)	61 303	47 818	109 121	32 756	37 225	69 981
	33 637 143	2 034 639	35 671 782	27 032 238	732 110	27 764 348

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 2023 (suite)

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2023	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2022
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
CHARGES						
Formation continue (annexe)	1 531 791	-	1 531 791	1 448 300	-	1 448 300
Formation de base et examens (annexe)	1 352 855	-	1 352 855	1 269 677	-	1 269 677
Formulaires	197 841	-	197 841	289 153	-	289 153
Discipline et syndic (annexe)	5 008 452	-	5 008 452	4 831 058	-	4 831 058
Exercice illégal de courtage	91 299	-	91 299	94 648	-	94 648
Rayonnement (annexe)	1 124 235	-	1 124 235	828 590	-	828 590
Conseil d'administration et comités	888 819	21 487	910 306	843 888	43 706	887 594
Contribution au ministère des Finances	257 842	3 927	261 769	202 809	10 674	213 483
Salaires et charges sociales	14 102 552	192 608	14 295 160	11 328 237	193 360	11 521 597
Formations et cotisations	188 190	2 259	190 449	147 196	2 269	149 465
Déplacements	142 452	-	142 452	67 323	-	67 323
Occupation des locaux	1 054 649	4 541	1 059 190	1 170 127	4 618	1 174 745
Assurances	195 896	4 068	199 964	139 867	2 371	142 238
Amortissements (notes 7 et 8)	580 812	12 062	592 874	494 195	8 379	502 574
Frais de bureau	208 905	1 927	210 832	179 365	1 228	180 593
Technologies de l'information	627 665	6 814	634 479	392 948	6 662	399 610
Entretien et réparations	16 590	345	16 935	32 129	545	32 674
Honoraires	826 561	1 827	828 388	641 890	183 970	825 860
Frais financiers	765 695	65 580	831 275	610 842	58 502	669 344
Indemnisation (note 15)	-	1 163 289	1 163 289	-	719 864	719 864
	29 163 101	1 480 734	30 643 835	25 012 242	1 236 148	26 248 390
EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES PRODUITS SUR LES CHARGES	4 474 042	553 905	5 027 947	2 019 996	(504 038)	1 515 958

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 2023

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2023	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2022
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT						
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	4 474 042	553 905	5 027 947	2 019 996	(504 038)	1 515 958
Éléments sans effet sur la trésorerie						
Perte réalisée et non réalisée sur les placements (note 13)	(2 250 619)	(537 955)	(2 788 574)	1 498 122	613 800	2 111 922
Quote-part de la participation dans la société en commandite, après amortissements (note 6)	149 095	-	149 095	(207 924)	-	(207 924)
Amortissements des immobilisations	804 161	-	804 161	726 486	-	726 486
Amortissement de l'avantage incitatif	(211 320)	-	(211 320)	(211 320)	-	(211 320)
	2 965 359	15 950	2 981 309	3 825 360	109 762	3 935 122
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	1 000 590	1 080 366	2 080 956	303 833	751 391	1 055 224
	3 965 949	1 096 316	5 062 265	4 129 193	861 153	4 990 346
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT						
Apport reçu par suite de refinancement de l'hypothèque immobilière de la société en commandite (note 6)	-	-	-	3 500 000	-	3 500 000
Remboursement de capital de la société en commandite (note 6)	-	-	-	500 000	-	500 000
Acquisition de placements	(17 295 896)	(2 408 136)	(19 704 032)	(41 649 208)	(8 842 906)	(50 492 114)
Produit de la cession de placements	12 530 421	655 860	13 186 281	37 936 515	8 568 507	46 505 022
Acquisition d'immobilisations	(552 930)	-	(552 930)	(599 267)	-	(599 267)
	(5 318 405)	(1 752 276)	(7 070 681)	(311 960)	(274 399)	(586 359)
Variation nette de l'encaisse au cours de l'exercice	(1 352 456)	(655 960)	(2 008 416)	3 817 233	586 754	4 403 987
Encaisse à l'ouverture de l'exercice	6 673 418	1 570 955	8 244 373	2 856 185	984 201	3 840 386
ENCAISSE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	5 320 962	914 995	6 235 957	6 673 418	1 570 955	8 244 373

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 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 pertes réalisés à la cession et les gains et pertes non réalisés sont inclus dans le revenu ou la perte relatif aux placements.

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.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers (suite)

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 conformité avec l'article 108 de la Loi. L'actif de ce fonds ne fait pas partie des actifs du Fonds d'administration générale de l'OACIQ et ne peut servir à prendre en charge les obligations de l'OACIQ.

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 par ailleurs 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.

2. Principales méthodes comptables (suite)

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.

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	10 ans
Améliorations locatives	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.

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.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Participation dans une société en commandite (suite)

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, et cette quote-part est calculée selon les règles applicables en matière de consolidation. L'OACIQ prend en compte la quote-part des résultats 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.

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 assujetti aux impôts sur les bénéfices.

2. Principales méthodes comptables (suite)

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
- 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

- 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 comptes créditeurs et charges à payer. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Comptabilisation d'accords infonuagiques

L'OACIQ a choisi d'appliquer de façon anticipée la *Norme de comptabilisation des accords infonuagiques* (NOC 20). Pour chaque entente, il est déterminé s'il y a présence d'un actif incorporel, autrement l'entente est comptabilisée à titre de logiciel-service. Dans ce cas, les dépenses liées aux activités d'implantation attribuables à un logiciel-service sont inscrites à l'actif et amorties aux résultats à la rubrique « Technologies de l'information ». Tous les frais de formation ou d'activités de recherche sont imputés directement aux charges. Au 31 décembre 2023, les frais de logiciels-services reportables ont été présentés à même les frais payés d'avance étant donné leur faible importance et leur échéance à court terme.

Régime de retraite

L'OACIQ offre à l'ensemble des employés admissibles un régime de retraite à cotisations déterminées pour lequel il peut verser une contribution équivalente à celle de l'employé selon un barème établi et un seuil maximum. Les contributions sont majoritairement déboursées mensuellement puis remises à un groupe financier d'épargne-retraite collec-

tive pour la garde et la gestion des actifs par l'entremise d'un compte d'adhérent. La quote-part de l'OACIQ est passée en charges aux résultats au poste « Assurances collectives » lors de la comptabilisation de chaque paie.

Bien que le type de régime de retraite organisationnel ait été modifié, les principes fondamentaux et les conditions demeurent sensiblement les mêmes. Le régime de retraite à cotisations déterminées dorénavant offert aux employés répond davantage aux objectifs financiers, à la rétention de la main-d'œuvre et aux conditions du marché.

3. Placements

Les placements du Fonds d'administration générale et du Fonds d'indemnisation sont constitués de titres du marché monétaire à court terme et 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)

	2023		2022	
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation
	\$	\$	\$	\$
Coût du marché monétaire, court terme	233 205	34 752	603 164	94 676
Coût des fonds d'obligations	13 304 271	8 002 369	11 041 722	6 644 559
Coût des fonds d'actions	14 457 734	2 390 969	11 575 590	1 936 579
	27 995 210	10 428 090	23 220 476	8 675 814
Juste valeur du marché monétaire, court terme	233 205	34 752	603 164	94 676
Juste valeur des fonds d'obligations	13 405 771	7 860 083	10 581 609	6 277 503
Juste valeur des fonds d'actions	16 105 955	2 614 327	11 544 064	1 846 752
	29 744 931	10 509 162	22 728 837	8 218 931

4. Comptes débiteurs

	2023	2022
	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE		
Créances d'exploitation	622 112	647 828
Provision pour créances douteuses	(195 170)	(239 456)
	426 942	408 372
Taxes à la consommation	132 506	46 020
Autres	1 418	1 457
	560 866	455 849

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 :

	2023	2022
	\$	\$
BILAN		
Actif		
Immeuble locatif au coût amorti (incluant l'écart d'acquisition initial de 2 176 122 \$)	10 002 327	9 744 685
Autres actifs	1 998 824	2 558 673
	12 001 151	12 303 358
Passif		
Emprunts bancaires	11 277 304	11 467 157
Autres passifs	381 511	344 770
	11 658 815	11 811 927
Actif net	342 336	491 431
	12 001 151	12 303 358

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 :

	2023	2022
ÉTAT DES RÉSULTATS		
Produits	1 734 189	1 687 073
Charges	1 561 670	1 177 798
Bénéfice avant amortissement	172 519	509 275
Amortissement	(321 614)	(301 351)
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	(149 095)	207 924

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 :

	2023	2022
Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	462 261	646 905
Activités d'investissement	(931 668)	254 127
Activités de financement	(214 441)	128 582
	(683 848)	1 029 614

6. Participation dans une société en commandite (suite)

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 mis à part le paiement du loyer et des frais connexes, d'un montant de 2 096 881 \$ en 2023 (2 136 518 \$ en 2022). Les charges à payer ne comprennent aucun montant à payer à la société en commandite au 31 décembre 2023 (aucun au 31 décembre 2022). Les opérations entre parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange.

Aux 31 décembre 2023 et 2022, l'OACIQ, en tant que commanditaire, et une société (Société immobilière Galion inc.) cautionnent solidairement la société en commandite pour un emprunt bancaire, à un montant maximal de 7 500 000 \$.

La valeur totale de la participation dans la société en commandite au 31 décembre 2023 s'établit comme suit :

	2023	2022
	\$	\$
SOLDE À L'OUVERTURE	491 431	4 283 507
Apport par suite du refinancement hypothécaire de l'immeuble	-	(3 500 000)
Remboursement de capital	-	(500 000)
Quote-part des résultats nets après amortissements	(149 095)	207 924
SOLDE À LA CLÔTURE	342 336	491 431

7. Immobilisations corporelles

	2023			2022
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE				
Équipement informatique	907 780	376 820	530 960	334 983
Matériel téléphonique	13 198	5 846	7 352	9 248
Ameublement	1 126 665	687 110	439 555	454 023
Améliorations locatives	5 039 675	3 250 092	1 789 583	2 037 818
	7 087 318	4 319 868	2 767 450	2 836 072

Du montant total de l'amortissement des immobilisations de 804 161 \$ (726 486 \$ en 2022), un montant de 580 812 \$ (494 195 \$ en 2022) 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 534 117 \$ (477 817 \$ en 2022) provenant des immobilisations corporelles et de 270 044 \$ (248 669 \$ en 2022) provenant des immobilisations incorporelles.

8. Immobilisations incorporelles

	2023			2022
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net	Montant net
	\$	\$	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE				
Logiciels et licences	1 896 273	911 480	984 793	1 167 402

9. Comptes créditeurs et charges à payer

	2023		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	388 218	-	388 218
Frais courus	222 328	-	222 328
Revenus de subventions reportés*	20 618	-	20 618
Salaires et vacances à payer	3 130 286	-	3 130 286
Sommes à remettre à l'État	575 920	-	575 920
	4 337 370	-	4 337 370

	2022		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	230 838	-	230 838
Frais courus	95 427	6 778	102 205
Salaires et vacances à payer	2 508 763	-	2 508 763
Sommes à remettre à l'État	511 256	-	511 256
	3 346 284	6 778	3 353 062

* Les revenus autres comprennent des revenus de subventions de 10 132 \$. En 2023, l'OACIQ a obtenu deux subventions, dont une subvention salariale de 7 000 \$ de la FCCQ pour un stagiaire en technologies de l'information ainsi qu'une autre de 25 000 \$ (dont 1 250 \$ a été attribué au FARCIQ) dans le cadre du programme Roulez vert pour l'installation de bornes électriques. Celle-ci est amortissable au même rythme que les bornes, soit sur la durée restante du bail échéant en juillet 2030. Ainsi, au 31 décembre 2023, les revenus de subventions reportés sont de 20 618 \$.

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 \$. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du comité d'indemnisation.

	\$
2024	3 221 412
2025	2 404 268
2026	2 483 702
2027	2 464 750
2028	2 439 635
Par la suite	3 862 757

11. Engagements

L'OACIQ s'est engagé à louer des bureaux auprès de la société en commandite détenant l'immeuble (note 6) 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 décembre 2027. Les engagements minimaux futurs s'élèvent à 16 876 524 \$ et comprennent les paiements suivants pour les cinq prochains exercices et par la suite :

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 2023 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 (perte)

	2023			2022		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Revenus réinvestis	739 435	249 699	989 134	493 237	194 364	687 601
Revenus d'intérêts	368 530	3 944	372 474	111 990	672	112 662
	1 107 965	253 643	1 361 608	605 227	195 036	800 263
Gain réalisé (perte) sur les placements	9 258	-	9 258	(1 352 504)	(58 829)	(1 411 333)
Gain non réalisé (perte) sur les placements	2 241 361	537 955	2 779 316	(145 618)	(554 971)	(700 589)
	2 250 619	537 955	2 788 574	(1 498 122)	(613 800)	(2 111 922)
REVENUS DE PLACEMENT (PERTE)	3 358 584	791 598	4 150 182	(892 895)	(418 764)	(1 311 659)

14. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) – (Chiffres 2022 modifiés par la suite du retraitement conformément à IFRS 17)

Les états financiers sommaires au 31 décembre 2023 du FARCIQ sont les suivants :

	31 décembre 2023	31 décembre 2022 (retraité)	1 ^{er} janvier 2022 (ouverture)
	\$	\$	\$
BILAN			
Actif	66 845 446	61 504 036	64 484 220
Passif	20 188 281	19 980 819	21 615 386
Surplus cumulé	46 657 165	41 523 217	42 868 834
	66 845 446	61 504 036	64 484 220
	2023	2022 (retraité)	
	\$	\$	
ÉTAT DES RÉSULTATS			
Résultat des activités d'assurance	5 381 385	1 099 900	
Frais de gestion	1 678 552	926 387	
Bénéfice net de l'exercice	3 702 833	173 513	
Gain non réalisé (perte) sur les titres classés à la juste valeur	2 000 422	(840 237)	
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres classés à la juste valeur	(569 307)	(678 893)	
RÉSULTAT GLOBAL	5 133 948	(1 345 617)	
FLUX DE TRÉSORERIE			
Activités d'exploitation	1 076 256	1 687 624	
Activités d'investissement	(2 507 154)	(104 585)	

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

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 2023, un remboursement de dépenses d'un montant de 2 409 507 \$ (2 290 755 \$ en 2022) a été comptabilisé en contrepartie des charges connexes prises en charge par l'OACIQ.

Au 31 décembre 2023, un montant de 232 182 \$ est à recevoir (188 254 \$ au 31 décembre 2022) du FARCIQ en lien avec ces opérations.

15. Fonds d'indemnisation

	2023	2022
	\$	\$
Indemnités payées au cours de l'exercice	86 148	39 425
Variation nette de la provision pour indemnités	1 077 141	680 439
	1 163 289	719 864

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 ces risques 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.

16. Instruments financiers (suite)

Risque de marché (suite)

Autre risque de prix

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

Risque de crédit

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

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

Risque de liquidité

L'objectif de l'OACIQ est de disposer de 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 2023, les principaux passifs financiers de l'OACIQ sont 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 2023

FORMATION CONTINUE	2023	2022
	\$	\$
PRODUITS		
Formation continue	5 018 989	3 227 800
CHARGES		
Salaires et charges sociales	1 120 280	1 023 195
Déplacements	4 872	856
Occupation des locaux	57 963	58 952
Assurances	14 119	11 986
Amortissement	41 863	42 351
Frais de bureau	6 467	12 239
Technologies de l'information	72 580	82 032
Entretien et réparations	1 196	2 753
Honoraires	100 570	130 589
Frais financiers	111 881	83 347
	1 531 791	1 448 300
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	3 487 198	1 779 500

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2023

FORMATION DE BASE ET EXAMENS	2023	2022
	\$	\$
PRODUITS		
Formation de base et examens	2 213 759	2 943 402
CHARGES		
Salaires et charges sociales	830 588	720 285
Déplacements	22 573	26 245
Occupation des locaux	307 708	300 025
Assurances	11 053	9 716
Amortissement	32 770	34 330
Frais de bureau	7 341	5 030
Technologies de l'information	18 512	27 297
Entretien et réparations	936	2 232
Honoraires	72 026	68 513
Frais financiers	49 348	76 004
	1 352 855	1 269 677
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	860 904	1 673 725

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2023

DISCIPLINE ET SYNDIC	2023	2022
	\$	\$
PRODUITS		
Amendes et débours	341 734	354 082
CHARGES		
Salaires et charges sociales	3 709 529	3 593 063
Jetons de présence	185 659	162 883
Déplacements	16 919	2 214
Occupation des locaux	365 944	365 258
Assurances	43 729	39 666
Amortissement	129 652	140 153
Frais de bureau	8 093	102 111
Technologies de l'information	73 240	111 439
Entretien et réparations	3 703	9 112
Honoraires	464 366	296 248
Frais financiers	7 618	8 911
	5 008 452	4 831 058
INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES	(4 666 718)	(4 476 976)

Annexe (suite)

Produits et charges – Exercice clos le 31 décembre 2023

RAYONNEMENT	2023	2022
	\$	\$
PRODUITS		
Rayonnement	194 196	144 507
CHARGES		
Salaires et charges sociales	194 206	152 689
Déplacements	140 831	92 134
Occupation des locaux	46 725	47 522
Assurances	2 362	1 507
Amortissement	7 002	5 324
Frais de bureau	7 949	7 319
Technologies de l'information	3 956	4 233
Entretien et réparations	200	346
Honoraires	174 385	120 094
Frais financiers	4 329	3 731
Campagne de sensibilisation et représentation	542 290	393 691
	1 124 235	828 590
INSUFFISANCE DES PRODUITS SUR LES CHARGES	(930 039)	(684 083)

Rapport de l'auditeur indépendant

Au conseil d'administration de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et à l'Autorité des marchés financiers

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 2023 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 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, inclus dans le Relevé trimestriel des états financiers de base P&C (PC 1) (le Relevé) et qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2023 ;
- l'état du résultat net pour l'exercice clos à cette date ;
- l'état du résultat étendu (perte) pour l'exercice clos à cette date ;
- l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ;
- l'état des variations des capitaux propres pour l'exercice clos à cette date ;
- les notes annexes, qui comprennent les informations significatives sur les 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, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

Restriction à la diffusion et à l'utilisation

Notre rapport est destiné uniquement au conseil d'administration de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et à l'Autorité des marchés financiers.

Nous ne faisons aucune déclaration et ne donnons aucune garantie à un autre tiers à l'égard de ce rapport. Notre rapport ne doit pas être diffusé à d'autres parties ou utilisé par d'autres parties que le conseil d'administration de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec ou l'Autorité des marchés financiers.

Autre point – informations non auditées

Nous n'avons procédé ni à un audit ni à un examen et nous n'avons pris aucune autre mesure pour nous assurer de l'exactitude ou de l'exhaustivité de l'information fournie 1) aux pages du Relevé, sauf celle fournie aux pages 20.10, 20.11, 20.22, 20.42, 20.52, 20.54 et 20.60, et 2) aux pages intégrées par renvoi du Relevé, à l'exception de celles qui renvoient aux pages 20.10, 20.11, 20.22, 20.42, 20.52, 20.54 et 20.60. Par conséquent, le présent rapport de l'auditeur et notre opinion ne couvrent pas les tableaux et les annexes des autres pages du Relevé.

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 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

PrixwaterhouseCoopers s.r.l./s.n.c.r.l.

Montréal (Québec)
Le 26 février 2024

¹ CPA auditeur, permis de comptabilité publique n° A116819

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

État de la situation financière au 31 décembre 2023

(en dollars canadiens)

	31 décembre 2023	31 décembre 2022 retraité (note 2)	1 ^{er} janvier 2022 retraité (note 2)
	\$	\$	\$
ACTIF			
Encaisse	1 244 635	2 675 533	1 092 494
Placements (note 4)	64 796 315	58 304 002	62 172 484
Revenus de placement à recevoir	308 789	259 462	300 306
Actif des contrats de réassurance (note 7)	341 283	47 986	710 104
Frais payés d'avance	10 579	35 614	89 308
Immobilisations corporelles	26 463	41 079	31 022
Actifs incorporels	117 382	140 360	88 502
	66 845 446	61 504 036	64 484 220
PASSIF			
Comptes créditeurs et charges à payer	1 063 712	656 549	640 592
Passif des contrats d'assurance (note 7)	19 124 569	19 324 270	20 974 794
	20 188 281	19 980 819	21 615 386
SURPLUS CUMULÉ			
Surplus cumulé à la clôture de l'exercice	46 743 504	43 040 671	42 867 158
Cumul des autres éléments du résultat global	(86 339)	(1 517 454)	1 676
	46 657 165	41 523 217	42 868 834
	66 845 446	61 504 036	64 484 220

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

État du résultat et du résultat global – Exercice clos le 31 décembre 2023

(en dollars canadiens)

	2023	2022 retraité (note 2)
	\$	\$
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS D'ASSURANCE		
Revenus des activités d'assurance	7 550 960	7 001 149
Charges afférentes aux activités d'assurance	(4 608 885)	(3 778 688)
Charges nettes liées aux activités de réassurance	(482 630)	(794 675)
Résultat des activités d'assurance	2 459 445	2 427 786
RÉSULTATS FINANCIERS D'ASSURANCES		
Produits (charges) financiers d'assurance net	(628 884)	246 742
Produits financiers de réassurance net	1 084	3 091
Résultats financiers d'assurance	(627 800)	249 833
Frais de gestion (note 10)	(1 678 552)	(926 387)
Revenus (pertes) de placement (note 4)	3 549 740	(1 577 719)
SURPLUS NET DE L'EXERCICE	3 702 833	173 513
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		
Éléments qui seront ultérieurement reclassés en résultat net		
Gain non réalisé (perte) sur titres classés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	2 000 422	(840 237)
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres classés à la juste valeur par le les autres éléments du résultat global	(569 307)	(678 893)
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	1 431 115	(1 519 130)
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	5 133 948	(1 345 617)

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Approuvé par le conseil,



Richard Boivin, avocat à la retraite
Président du conseil d'administration



Sébastien Boucher-Lavallée, CPA
Président du comité d'audit et de gestion
des risques

Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec

État des variations du surplus cumulé – Exercice clos le 31 décembre 2023

(en dollars canadiens)

	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Total
	\$		\$
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021, TEL QUE PUBLIÉ	36 923 068	5 594 766	42 517 834
Adoption d'IFRS 9	5 593 090	(5 593 090)	-
Adoption d'IFRS 17	351 000	-	351 000
SOLDE RETRAITÉ AU 1 JANVIER 2022	42 867 158	1 676	42 868 834
Surplus net de l'exercice	173 513	-	173 513
Autres éléments du résultat global de l'exercice	-	(1 519 130)	(1 519 130)
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	43 040 671	(1 517 454)	41 523 217
Surplus net de l'exercice	3 702 833	-	3 702 833
Autres éléments du résultat global de l'exercice	-	1 431 115	1 431 115
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	46 743 504	(86 339)	46 657 165

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 2023

(en dollars canadiens)

	2023	2022 Retraité (note 2)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX :	\$	\$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT		
Surplus net de l'exercice	3 702 833	173 513
Ajustements pour :		
Amortissement des immobilisations corporelles	11 759	11 334
Amortissement des actifs incorporels	30 832	9 956
Amortissement des primes et escomptes sur placements	(302 216)	(22 042)
Gains réalisés à la cession de placements	(1 793 839)	2 847 375
Revenus de dividendes réinvestis	(462 986)	(454 602)
	1 186 383	2 565 534
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placement à recevoir	(49 327)	40 845
Actif des contrats de réassurance	(293 297)	662 118
Passif des contrats d'assurance	(199 701)	(1 650 524)
Frais payés d'avance	25 035	53 694
Comptes créditeurs et charges à payer	407 163	15 957
	(110 127)	(877 910)
	1 076 256	1 687 624
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations corporelles	-	(21 391)
Cession d'immobilisations corporelles	2 857	-
Acquisition d'actifs incorporels	(7 854)	(61 815)
Acquisition de placements	(94 273 664)	(87 974 202)
Produit de la cession de placements	91 771 507	87 952 823
	(2 507 154)	(104 585)
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU COURS DE L'EXERCICE	(1 430 898)	1 583 039
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	2 675 533	1 092 494
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	1 244 635	2 675 533

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) 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 22 février 2024.

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

Nouvelles normes comptables et modifications adoptés en 2023

Le 1^{er} janvier 2023, le Fonds a adopté IFRS 17 *Contrats d'assurance*, qui remplace IFRS 4 *Contrats d'assurances*, ainsi qu'IFRS 9 *Instruments financiers*, qui remplace IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*.

Adoption d'IFRS 17 *Contrats d'assurance*

IFRS 17 établit des principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et des dispositions concernant les informations à fournir relativement aux contrats d'assurances et de réassurance.

2. Base de présentation (suite)

Nouvelles normes comptables et modifications adoptés en 2023 (suite)

Adoption d'IFRS 17 *Contrats d'assurance* (suite)

L'adoption de la norme IFRS 17 a apporté des changements importants dans les états financiers du Fonds. Certains chiffres comparatifs de l'exercice terminé le 31 décembre 2022 ont été retraités et un bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2022 retraité est également présenté. IFRS 17 a été appliqué de façon rétrospective. Les principales méthodes comptables sont décrites à la note 3.

Adoption d'IFRS 9 *Instruments financiers*

IFRS 9 introduit de nouvelles règles sur le classement, l'évaluation et la dépréciation des instruments financiers. Selon ces règles, le classement des instruments financiers est déterminé selon la nature des flux de trésorerie futurs et selon le modèle économique utilisé par la société pour évaluer et présenter ses instruments financiers.

Le tableau suivant présente l'incidence de l'adoption d'IFRS 9 sur le classement des instruments financiers :

(en dollars canadiens)	Classement des instruments financiers avant l'adoption d'IFRS 9	Classement des instruments financiers après l'adoption d'IFRS 9
ACTIFS FINANCIERS		
Encaisse	Prêts et créances	Coût amorti
Revenu de placement à recevoir	Prêts et créances	Coût amorti
Placements – Placements en obligations	Disponible à la vente	Classé à la juste valeur par le biais du résultat global (JVAERG)
Placements – Fonds de placements	Disponible à la vente	Classé à la juste valeur par le biais du résultat net (JVRN)
PASSIFS FINANCIERS		
Comptes fournisseurs et autres comptes créditeurs	Autres passifs	Coût amorti

2. Base de présentation (suite)

Nouvelles normes comptables et modifications adoptés en 2023 (suite)

Adoption d'IFRS 9 *Instruments financiers* (suite)

L'adoption des nouvelles classes d'évaluation a entraîné le reclassement, du cumul des autres éléments du résultat global vers le surplus cumulé, des gains non réalisés sur les actifs financiers reclassés de la catégorie disponible à la vente vers la catégorie actifs financiers classés à la juste valeur par le biais du résultat net. IFRS 9 a été appliqué de façon rétrospective. Les principales méthodes comptables sont décrites à la note 3.

3. Méthodes comptables significatives

Contrats d'assurance et de réassurance

Classification

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 conformément à IFRS 17, *contrats d'assurance*.

Le fonds a recours à des contrats de réassurance afin d'atténuer son exposition au risque d'assurance. Ces contrats de réassurance transfèrent des risques d'assurance importants relativement aux contrats d'assurance sous-jacents et sont classés en tant que contrats de réassurance détenus selon l'IFRS 17.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

Regroupement des contrats

Les contrats d'assurance sont regroupés par portefeuille, constitués de contrats qui, au jugement de la direction, comportent des risques similaires et sont gérés ensemble. Tous les contrats d'assurance du Fonds sont regroupés dans un seul portefeuille.

Le portefeuille de contrats d'assurance doit ensuite être divisé selon trois groupes, selon la rentabilité attendue des contrats :

- Groupe de contrats déficitaires à la comptabilisation initiale ;
- Groupe de contrats qui, à la comptabilisation initiale, n'ont pas de possibilité importante de devenir déficitaire ;
- Autres contrats.

Les contrats d'assurance du Fonds sont catégorisés dans le groupe « Autres contrats ».

Les portefeuilles de contrats de réassurance sont déterminés séparément des portefeuilles de contrats d'assurance. Tous les contrats de réassurance du Fonds sont regroupés dans un seul portefeuille, et catégorisé comme « Autres contrats ».

Les groupes de contrats d'assurance et de réassurance sont constitués à la comptabilisation initiale et la composition des groupes n'est pas revue par la suite. Chacun des groupes ne contient que des contrats qui sont émis à un an ou moins d'intervalle, et sont constitués en fonction de l'année calendrier.

Comptabilisation initiale et décomptabilisation

Les groupes de contrats d'assurance doivent être comptabilisés à la première des dates suivantes :

- la date du début de la période de couverture ;
- la date à laquelle le premier paiement d'un titulaire de contrat d'assurance du groupe devient exigible, ou lorsque le premier paiement est reçu si le contrat ne comporte pas de date d'échéance ;
- dans le cas d'un groupe de contrat déficitaire, lorsque les faits et circonstances indiquent que le groupe de contrats est déficitaire.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

Comptabilisation initiale et décomptabilisation (suite)

Les groupes de contrats de réassurances doivent être comptabilisés à la première des dates suivantes :

- le début de la période de couverture ;
- la date à laquelle un groupe de contrats d'assurance sous-jacent déficitaire est comptabilisé, dans la mesure où un contrat de réassurance s'appliquant à ces contrats est conclu à cette date.

Les actifs des contrats de réassurance et les passifs des contrats d'assurance sont décomptabilisés lorsque l'obligation précisée au contrat est acquittée respectivement par le réassureur ou le Fonds, annulée ou expirée.

Passif des contrats d'assurance

Le passif des contrats d'assurance est composé du passif au titre de la couverture restante et du passif au titre des sinistres survenus.

Passif au titre de la couverture restante

Le Fonds utilise la méthode de répartition des primes pour évaluer le passif au titre de la couverture restante pour l'ensemble de ses groupes de contrats. Cette méthode d'évaluation simplifiée est permise si la période de couverture de chacun des contrats d'un groupe n'excède pas un an ou s'il est déterminé que l'évaluation selon la méthode de répartition des primes ne diffère pas de manière significative de l'évaluation selon le modèle général d'évaluation basé sur les flux de trésorerie futurs ajustés pour tenir compte de la valeur temps de l'argent et du risque non financier. Tous les contrats du Fonds ont une période de couverture d'un an ou moins.

Lors de la comptabilisation initiale, la valeur du passif au titre de la couverture restante d'un groupe de contrats d'assurance est égale au montant des primes reçues. Le Fonds n'actualise pas ce passif pour tenir compte de la valeur temps de l'argent et du risque financier. Le Fonds comptabilise en charges tous les frais d'acquisition au fur et à mesure qu'ils sont engagés.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

Passif des contrats d'assurance (suite)

Passif au titre de la couverture restante (suite)

Subséquentement, la valeur comptable du passif au titre de la couverture restante d'un groupe de contrats d'assurance est augmentée des primes reçues et diminuée du montant comptabilisé à l'état du résultat au poste Produits des activités d'assurance.

Si, à n'importe quel moment, des faits et circonstances indiquent qu'un groupe de contrats d'assurance est déficitaire, le Fonds doit déterminer si la valeur des flux de trésorerie d'exécution afférents à la couverture restante de ce groupe évalués selon le modèle général excède la valeur comptable du passif au titre de la couverture restante établie selon la méthode de répartition des primes. L'excédent est comptabilisé à titre de perte sur groupe de contrats déficitaires à l'état du résultat au poste Charge afférente aux activités d'assurance et un élément de perte est ajouté au passif au titre de la couverture restante. Cet élément de perte est réévalué à chaque date de clôture.

Passif au titre des sinistres survenus

Le passif au titre des sinistres survenus est constitué des flux de trésorerie d'exécution afférents aux services passés tels que les charges de sinistres survenus et les charges afférentes aux activités d'assurance que le Fonds devra engager pour régler ses sinistres.

Les flux de trésorerie d'exécution, évalués selon le modèle général, se composent de trois éléments :

- Estimation des flux de trésorerie futurs : Les flux de trésorerie inclus dans le périmètre d'un contrat d'assurance sont ceux directement liés à l'exécution du contrat tel que les primes, les indemnités et les autres obligations envers les titulaires de police. Les coûts directement attribuables au portefeuille de contrats d'assurance sont également inclus.
- Ajustement lié à la valeur temps de l'argent : les estimations des flux de trésorerie futurs sont ajustées afin de refléter la valeur temps de l'argent et les risques financiers liés à ces flux de trésorerie, selon les taux d'actualisation courants à la date d'évaluation ;

3. Principales méthodes comptables (suite)

Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

Passif des contrats d'assurance (suite)

Passif au titre des sinistres survenus (suite)

- Ajustement au titre du risque non financier : L'ajustement au titre du risque non financier est déterminé séparément des estimations de flux de trésorerie futurs et de l'ajustement lié à la valeur temps de l'argent. Il reflète l'indemnité exigée pour prendre en charge l'incertitude entourant le montant et l'échéancier des flux de trésorerie qui est engendré par le risque non financier.

Produits des activités d'assurance

Les produits des activités d'assurance correspondent au montant des encaissements de primes attendus affecté à l'exercice. Le montant des encaissements de primes attendus est réparti de façon linéaire entre les périodes de services prévues aux contrats d'assurance en fonction de l'écoulement du temps.

Charges afférentes aux activités d'assurance

Les charges afférentes aux activités d'assurance comprennent :

- les charges de sinistres survenus et les autres charges d'assurance engagées ;
- les frais d'acquisitions ;
- les variations liées aux sinistres survenus ;
- les pertes et reprises de pertes sur les groupes de contrats déficitaires.

Actif des contrats de réassurance

Les contrats de réassurance sont évalués de la même manière que les contrats d'assurance à l'exception de certains éléments expliqués dans les paragraphes suivants. Le Fonds utilise la méthode de répartition des primes pour évaluer l'actif au titre de la couverture restante des groupes de contrats de réassurance, puisque leur période de couverture est d'un an ou moins.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

Actif des contrats de réassurance (suite)

Les flux de trésorerie d'exécution des contrats de réassurance sont constitués de la même façon que ceux des contrats d'assurance à l'exception de ce qui suit :

- Les flux de trésorerie futurs d'un groupe de contrats de réassurance doivent inclure un ajustement pour refléter le risque de non-exécution ;
- L'ajustement au titre du risque non financier correspond au risque transféré au réassureur.

Lorsqu'une perte sur groupe de contrats déficitaires est comptabilisée pour un groupe de contrats d'assurance dans lequel se retrouvent un ou des contrats sous-jacents à un contrat de réassurance, le Fonds calcule un composant recouvrement de perte et ajuste le montant de l'actif au titre de la couverture restante du groupe de contrats de réassurance.

La valeur comptable du composant recouvrement de perte ne doit pas excéder la partie de la valeur comptable de l'élément de perte du groupe de contrats d'assurance sous-jacent déficitaire que le Fonds s'attend à recouvrer.

Produits (charges) nets liés aux contrats de réassurance

Les produits et les charges liés aux contrats de réassurance sont présentés séparément des produits et des charges afférents aux contrats d'assurance. Les produits et les charges liés aux contrats de réassurance sont présentés sur une base nette à l'état du résultat au poste Produits (charges) nets des activités de réassurance.

Produits (charges) financiers d'assurance et de réassurance nets

Les produits financiers (charges financières) d'assurance nets et de réassurance nets sont comptabilisés à l'état du résultat et sont constitués de la variation de la valeur comptable des groupes de contrats d'assurance et des groupes de contrats de réassurance qui découle des éléments suivants :

- l'effet de la valeur temps de l'argent et de ses variations ;
- l'effet du risque financier et de ses variations ;
- les variations de l'ajustement au titre du risque non financier allouées aux produits financiers (charges financières) d'assurance nets et de réassurance nets.

3. Principales méthodes comptables (suite)

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

Classement et évaluation

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs financiers et les passifs financiers sont évalués à leur juste valeur. Leurs évaluations subséquentes varient selon leurs classements.

Actifs financiers

Le classement des actifs financiers dépend des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels ainsi que du modèle économique en vertu duquel ils sont détenus :

- Les actifs financiers détenus pour la perception de flux de trésorerie contractuels et pour lesquels ces flux de trésorerie correspondent uniquement à des remboursements de principal et des versements d'intérêts sont évalués au coût amorti. Le Fonds inclut dans cette catégorie l'encaisse et les revenus de placement à recevoir ;
- Les actifs financiers détenus dans le cadre d'un modèle économique où les actifs sont détenus dont l'objectif de détention est atteint à la fois par la perception des flux de trésorerie contractuels et par la vente, et où les flux de trésorerie contractuels représentent uniquement des paiements de principal et d'intérêts, sont évalués à la juste valeur par les autres biais du résultats global. Le Fonds inclut dans cette catégorie les placements en obligations ;
- Les actifs financiers détenus dans le cadre d'un autre modèle économique où les actifs ne présentent pas de caractéristique de flux de trésorerie contractuels correspondant à des paiements de principal et d'intérêts sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Le Fonds inclut dans cette catégorie les placements dans les fonds.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Instruments financiers (suite)

Classement et évaluation (suite)

Passifs financiers

Les passifs financiers sont classés au coût amorti. Le Fonds inclut dans cette catégorie les comptes fournisseurs et autres comptes créditeurs.

Décomptabilisation

Les actifs financiers sont décomptabilisés lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie ont expiré ou que le Fonds a transféré ses droits économiques sur l'actif et la quasi-totalité des risques et avantages inhérents. Un passif financier est décomptabilisé en cas d'extinction, de résiliation, d'annulation ou d'expiration.

Modèle général de dépréciation des instruments financiers

Lors de chaque date de clôture, le Fonds comptabilise une provision pour pertes de crédit attendues pour les actifs financiers classés au coût amorti ou classés JVAERG. L'estimation de cette provision est fondée sur un modèle de dépréciation comprenant trois étapes. Pour les instruments financiers dont le risque de crédit n'a pas augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale et qui ne sont pas considérés comme des actifs dépréciés (étape 1), une provision pour pertes de crédit attendues pour les 12 prochains mois est comptabilisée. Pour les actifs financiers dont le risque de crédit a augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale, mais qui ne sont pas considérés comme des actifs dépréciés (étape 2), de même que pour les actifs financiers considérés comme dépréciés (étape 3), une provision pour pertes de crédit attendues pour la durée de l'actif financiers est enregistrée. Aux 31 décembre 2023 et 2022, tous les actifs financiers du Fonds classés au coût amorti et JVAERG sont classés à l'étape 1 du modèle de dépréciation.

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 décrites 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 classés JVAERG. 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.

3. Principales méthodes comptables (suite)

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 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 incorporel n'ont fait l'objet d'une dépréciation.

3. Principales méthodes comptables (suite)

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 au titre des sinistres survenus.

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

La principale hypothèse servant de fondement à ces techniques consiste à supposer que l'expérience en matière de sinistres d'une société peut servir à prévoir l'évolution future des sinistres et, par conséquent, le coût ultime de leur règlement. Ces méthodes extrapolent donc l'évolution

des pertes payées et subies, les coûts moyens de règlement par sinistre et le nombre de sinistres en fonction de l'évolution observée durant les exercices précédents et de la sinistralité escomptée. L'évolution passée des sinistres est principalement analysée par année de survenance, mais cette analyse peut être précisée par région, par secteur d'activité et par type de sinistre. Les sinistres importants font habituellement l'objet d'une analyse distincte ; une provision équivalant au montant estimé par l'expert en sinistres étant constituée, où ils font l'objet de projections distinctes pour tenir compte de leur évolution future. Dans la plupart des cas, aucune hypothèse 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 2023 et 2022. 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

	2023			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	8 176 316	-	8 176 316
Obligations des gouvernements provinciaux	-	6 562 529	-	6 562 529
Obligations des gouvernements municipaux	-	12 257 891	-	12 257 891
Obligations de sociétés	-	15 953 529	-	15 953 529
Fonds de placement	-	21 846 050	-	21 846 050
	-	64 796 315	-	64 796 315

	2022			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	-	3 737 579	-	3 737 579
Obligations des gouvernements provinciaux	-	5 269 442	-	5 269 442
Obligations des gouvernements municipaux	-	13 066 815	-	13 066 815
Obligations de sociétés	-	18 035 956	-	18 035 956
Fonds de placement	-	18 194 210	-	18 194 210
	-	58 304 002	-	58 304 002

4. Placements (suite) – Échéance des placements

	2023				
	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	792 928	7 001 591	381 797	-	8 176 316
Obligations des gouvernements provinciaux	438 579	5 181 233	942 717	-	6 562 529
Obligations des gouvernements municipaux	2 783 373	9 474 518	-	-	12 257 891
Obligations de sociétés	1 061 290	11 506 002	3 386 237	-	15 953 529
Fonds de placement	-	-	-	21 846 050	21 846 050
	5 076 170	33 163 344	4 710 751	21 846 050	64 796 315

	2022				
	Moins de 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	374 536	2 195 782	1 167 261	-	3 737 579
Obligations des gouvernements provinciaux	892 098	3 223 999	1 153 345	-	5 269 442
Obligations des gouvernements municipaux	2 584 521	10 379 339	102 955	-	13 066 815
Obligations de sociétés	925 388	13 877 047	3 233 521	-	18 035 956
Fonds de placement	-	-	-	18 194 210	18 194 210
	4 776 543	29 676 167	5 657 082	18 194 210	58 304 002

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

	2023			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	8 127 202	88 048	(38 934)	8 176 316
Obligations des gouvernements provinciaux	6 595 325	49 946	(82 742)	6 562 529
Obligations des gouvernements municipaux	12 463 032	81 898	(287 039)	12 257 891
Obligations de sociétés	15 889 550	274 433	(210 454)	15 953 529
Fonds de placement	17 416 079	4 634 638	(204 667)	21 846 050
	60 491 188	5 128 963	(823 836)	64 796 315

	2022			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	\$	\$	\$	\$
Obligations du gouvernement fédéral	3 839 132	5 155	(106 708)	3 737 579
Obligations des gouvernements provinciaux	5 452 624	5 398	(188 580)	5 269 442
Obligations des gouvernements municipaux	13 531 241	27 705	(492 131)	13 066 815
Obligations de sociétés	18 804 247	13 022	(781 313)	18 035 956
Fonds de placement	16 127 387	2 589 006	(522 183)	18 194 210
	57 754 631	2 640 286	(2 090 915)	58 304 002

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

	2023	2022
	\$	\$
Intérêts sur les placements JVRN	1 241 285	1 018 400
Dividendes sur les placements JVRN	462 986	454 602
Variation de la prime (escompte) sur obligation	302 215	22 042
Gains (pertes) latents sur les fonds de placements classés JVRN	2 363 146	(3 526 268)
Gains (pertes) réalisés à la cession de placements	(569 307)	678 893
Frais de gestion	(250 585)	(225 388)
	3 549 740	(1 577 719)

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.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Risque de marché (suite)

Risque de change

Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier libellé en devises fluctue en raison de la variation des taux de change. Tous les instruments financiers du Fonds 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.

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 429 503 \$ (401 098 \$ au 31 décembre 2022).

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 2023, le Fonds détient indirectement des parts de fonds et 21 846 050 \$ (18 194 210 \$ au 31 décembre 2022) de titres négociés sur les marchés boursiers. En conséquence, une variation de 1 % de la juste valeur de ces actifs aurait un impact de 218 461 \$ (181 942 \$ au 31 décembre 2022) sur le résultat global du Fonds.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

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 ou 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 2022). L'agence de notation utilisée est AM Best.

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

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

	2023					Juste valeur
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)					
Obligations du gouvernement fédéral	8 176	-	-	-	-	8 176
Obligations des gouvernements provinciaux	-	6 126	436	-	-	6 562
Obligations des gouvernements municipaux	-	-	-	-	12 258	12 258
Obligations de sociétés	1 474	8 111	3 098	3 271	-	15 954

	2022					Juste valeur
	AAA	AA	A	BBB	Non cotée	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en milliers de dollars)					
Obligations du gouvernement fédéral	3 737	-	-	-	-	3 737
Obligations des gouvernements provinciaux	-	5 111	158	-	-	5 269
Obligations des gouvernements municipaux	-	-	-	-	13 067	13 067
Obligations de sociétés	1 341	7 621	6 404	2 669	-	18 035

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

	2023	2022
	\$	\$
Encaisse	1 244 635	2 675 533
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et des municipalités	26 996 736	22 073 836
Obligations de sociétés	15 953 529	18 035 956
Revenus de placement à recevoir	308 789	259 462
	44 503 689	43 044 787

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 pourraient 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 2023 et 2022, 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 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. 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.

6. Risque d'assurance (suite)

Risque d'assurance et gestion (suite)

A. Souscription (suite)

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 435 \$ en 2023 comparativement à 407 \$ en 2022 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 au titre des sinistres survenus 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 le passif au titre des sinistres survenus 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 au titre des sinistres survenus 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 au titre des sinistres survenus, ce qui réduit d'autant le risque lié à l'inflation.

6. Risque d'assurance (suite)

Risque d'assurance et gestion (suite)

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

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 au titre des sinistres survenus suffisant est établi.

C. Sensibilité au risque d'assurance

La principale hypothèse servant de fondement aux estimations du passif au titre des sinistres survenus 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. Contrats d'assurance et de réassurance – Rapprochement du passif des contrats d'assurance

Les tableaux suivants présentent le rapprochement entre le solde d'ouverture et le solde de clôture du passif des contrats d'assurance :

					2023
	Couverture restante		Sinistres survenus		Total
	Excluant l'élément de perte	Élément de perte	Estimation de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement – Risques non-financiers	
	\$	\$	\$	\$	\$
SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	2 440 328	-	15 001 337	1 882 605	19 324 270
PRODUITS DES ACTIVITÉS D'ASSURANCE	(7 550 960)	-	-	-	(7 550 960)
CHARGES AFFÉRENTES AUX ACTIVITÉS D'ASSURANCE					
Pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours de l'exercice	-	-	6 546 845	634 064	7 180 909
Variations des pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours des exercices précédents	-	-	(1 902 747)	(669 277)	(2 572 024)
	-	-	4 644 098	(35 213)	4 608 885
CHARGES FINANCIÈRES (REVENUS FINANCIERS) D'ASSURANCE NET(TE)S	-	-	628 884	-	628 884
FLUX DE TRÉSORERIE					
Primes reçues	7 666 960	-	-	-	7 666 960
Sinistres et frais relatifs aux sinistres payés	-	-	(5 553 470)	-	(5 553 470)
	7 666 960	-	(5 553 470)	-	2 113 490
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	2 556 328	-	14 720 849	1 847 392	19 124 569

7. Contrats d'assurance et de réassurance – Rapprochement du passif des contrats d'assurance (suite)

Les tableaux suivants présentent le rapprochement entre le solde d'ouverture et le solde de clôture du passif des contrats d'assurance (suite) :

	2022				
	Couverture restante		Sinistres survenus		Total
	Excluant l'élément de perte	Élément de perte	Estimation de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement – Risques non-financiers	
\$	\$	\$	\$	\$	
SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	2 171 328	-	16 707 932	2 095 534	20 974 794
PRODUITS DES ACTIVITÉS D'ASSURANCE	(7 001 149)	-	-	-	(7 001 149)
CHARGES AFFÉRENTES AUX ACTIVITÉS D'ASSURANCE					
Pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours de l'exercice	-	-	6 757 323	624 553	7 381 876
Variations des pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours des exercices précédents	-	-	(2 765 706)	(837 482)	(3 603 188)
	-	-	3 991 617	(212 928)	3 778 688
CHARGES FINANCIÈRES (REVENUS FINANCIERS) D'ASSURANCE NET(TE)S	-	-	(246 742)	-	(246 742)
FLUX DE TRÉSORERIE					
Primes reçues	7 270 149	-	-	-	7 270 149
Sinistres et frais relatifs aux sinistres payés	-	-	(5 451 470)	-	(5 451 470)
	7 270 149	-	(5 451 470)	-	1 818 679
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	2 440 328	-	15 001 337	1 882 605	19 324 270

7. Contrats d'assurance et de réassurance (suite) – Rapprochement de l'actif des contrats de réassurance

Les tableaux suivants présentent le rapprochement entre le solde d'ouverture et le solde de clôture de l'actif des contrats de réassurance :

	2023				
	Couverture restante		Sinistres survenus		Total (Montant net)
	Excluant le composant recouvrement de perte	Composant recouvrement de perte	Estimation de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement – Risques non-financiers	
\$	\$	\$	\$	\$	
SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	9 517	-	34 194	4 275	47 986
PRODUITS (CHARGES) NET(TE)S LIÉES AUX CONTRATS DE RÉASSURANCE					
Imputation des primes payées	-	-	-	-	(474 482)
Pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours de l'exercice	(474 482)	-	-	-	-
Variations des pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours des exercices précédents	-	-	(7 247)	(901)	(8 148)
	(474 482)	-	(7 247)	(901)	(482 630)
CHARGES FINANCIÈRES (REVENUS FINANCIERS) DE RÉASSURANCE NET(TE)S	-	-	1 084	-	1 084
FLUX DE TRÉSORERIE					
Primes payées	775 248	-	(405)	-	774 843
Sommes recouvrés	-	-	-	-	-
	775 248	-	(405)	-	774 843
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	310 283	-	27 626	3 374	341 283

7. Contrats d'assurance et de réassurance – Rapprochement de l'actif des contrats de réassurance (suite)

Les tableaux suivants présentent le rapprochement entre le solde d'ouverture et le solde de clôture de l'actif des contrats de réassurance (suite) :

	2022				
	Couverture restante		Sinistres survenus		Total (Montant net)
	Excluant le composant recouvrement de perte	Composant recouvrement de perte	Estimation de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement – Risques non-financiers	
\$	\$	\$	\$	\$	
SOLDE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	18 938	-	614 092	77 074	710 104
PRODUITS (CHARGES) NET(TE)S LIÉES AUX CONTRATS DE RÉASSURANCE					
Imputation des primes payées	(470 309)	-	-	-	(470 309)
Pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours de l'exercice	-	-	(251 567)	(72 799)	(324 366)
Variations des pertes et frais relatifs aux sinistres survenus au cours des exercices précédents	-	-	-	-	-
	(470 309)	-	(251 567)	(72 799)	(794 675)
CHARGES FINANCIÈRES (REVENUS FINANCIERS) DE RÉASSURANCE NET(TE)S	-	-	3 091	-	3 091
FLUX DE TRÉSORERIE					
Primes payées	460 888	-	-	-	460 888
Sommes recouvrés	-	-	(331 422)	-	(331 422)
	460 888	-	(331 422)	-	129 466
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	9 517	-	34 194	4 275	47 986

7. Contrats d'assurance et de réassurance (suite) Échéances prévues des flux de trésorerie non actualisés

Le tableau suivant présente les montants des échéances des flux monétaires liés au passif des contrats d'assurance, non actualisés :

	2023					
	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 ans à 3 ans	De 3 ans à 4 ans	De 4 ans à 5 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Flux monétaires liés au passif au titre des sinistres survenus – non actualisé	5 572 289	4 038 616	2 834 344	1 692 300	1 023 097	904 756

	2022					
	Moins de 1 an	De 1 an à 2 ans	De 2 ans à 3 ans	De 3 ans à 4 ans	De 4 ans à 5 ans	5 ans et plus
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Flux monétaires liés au passif au titre des sinistres survenus – non actualisé	6 509 899	4 333 359	2 624 557	1 519 116	743 959	609 354

7. Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

Méthodologie et hypothèses

Estimation des flux de trésorerie futur

Le passif au titre des sinistres survenus est établi 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.

L'établissement du passif des contrats d'assurance au titre des sinistres survenus ainsi que de l'actif des contrats de réassurance au titre des sinistres survenus 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.

Ajustement lié à la valeur temps de l'argent

Les estimations de flux de trésorerie futurs doivent être ajustées afin de refléter la valeur temps de l'argent et les risques financiers. Les taux d'actualisation utilisés pour ajuster les flux de trésorerie futurs doivent cadrer avec les cours de marchés courants observables sur des marchés actifs et refléter les caractéristiques des flux de trésorerie du passif des contrats d'assurance, notamment au niveau de la durée et de la liquidité.

Les taux d'actualisation utilisée par le Fonds pour l'ensemble des contrats d'assurance et de réassurance sont déterminés en privilégiant une approche hybride.

L'exercice du jugement est requis dans la détermination des courbes de taux à utiliser notamment en raison de la détermination des actifs détenus dans le portefeuille de référence, des taux sans risque, des ajustements pour le risque de crédit et des ajustements pour la liquidité.

7. Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

Méthodologie et hypothèses – Ajustement lié à la valeur temps de l'argent (suite)

Les tableaux suivants présentent les courbes de taux utilisées par le Fonds pour actualiser les estimations de flux de trésorerie futurs :

	2023							
	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	Plus de 7 ans
	%	%	%	%	%	%	%	%
Actif et passif au titre des sinistres survenus	5,39	4,96	4,45	4,20	4,10	4,07	4,07	4,23

	2022							
	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	Plus de 7 ans
	%	%	%	%	%	%	%	%
Actif et passif au titre des sinistres survenus	5,44	5,20	4,90	4,71	4,62	4,60	4,64	4,77

7. Contrats d'assurance et de réassurance (suite)

Méthodologie et hypothèses (suite)

Ajustement au titre du risque non financier

L'ajustement au titre du risque non financier représente l'indemnité exigée par le Fonds pour la prise en charge de l'incertitude entourant le montant et l'échéancier des flux de trésorerie qui est engendrée par les risques non financiers lorsqu'il exécute des contrats d'assurance. Les risques sur lesquels porte l'ajustement au titre du risque non financier sont le risque d'assurance et les autres risques non financiers, tel que le risque de déchéance et le risque de dépenses, c'est-à-dire la possibilité d'une augmentation inattendue des frais non liés au règlement des sinistres. Cet ajustement reflète également le degré d'aversion au risque du Fonds.

Le Fonds détermine l'ajustement au titre du risque non financier en se basant sur la méthode des centiles (aussi appelée la méthode du niveau de confiance). Selon cette méthode,

l'ajustement pour le risque se traduit en un pourcentage des provisions qui est établi en fonction de la tolérance au risque du Fonds.

L'ajustement au titre du risque non financier est actualisé en utilisant les taux d'actualisation décrits précédemment.

Le résultat de la méthode des centiles équivaut à un niveau de confiance d'approximativement 70 % à 75 % (70 % à 75 % au 31 décembre 2022) pour l'ensemble des contrats d'assurance et de réassurance.

Analyse de sensibilité des hypothèses

Le tableau suivant présente l'incidence sur le résultat net et le surplus cumulé du changement de certaines hypothèses utilisées dans l'évaluation du passif des contrats d'assurance et de l'actif des contrats de réassurance, lorsque toutes les autres hypothèses demeurent inchangées :

7. Contrats d'assurance et de réassurance – Analyse de sensibilité des hypothèses (suite)

	Changement apporté aux hypothèses	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
		Avant réassurance	Après réassurance	Avant réassurance	Après réassurance
		\$	\$	\$	\$
Flux de trésorerie futurs liées aux sinistres survenus	+ 10 %	161 153	161 153	96 028	96 028
	- 10 %	161 717	161 717	94 783	94 783

	Changement apporté aux hypothèses	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
			\$		\$
Taux d'actualisation	+ 1 %		302 154		270 531
	- 1 %		290 489		260 821

Évolution des sinistres des exercices antérieurs

Le tableau suivant montre les estimations des sinistres cumulatifs survenus, y compris les SSND, pour les neuf dernières années de survenance, et l'évolution subséquente ainsi que les paiements cumulatifs à ce jour. Cette

évaluation est fondée sur les règlements réels complets ou partiels des sinistres en vertu des contrats d'assurance, ainsi que sur les estimations courantes du passif au titre des sinistres survenus pour les sinistres non encore réglés ou non encore déclarés.

7. Contrats d'assurance et de réassurance (suite) – Estimation des sinistres encourus ultimes

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
	(en dollars canadiens)										
À la fin de l'exercice de souscription	4 749 235	5 407 964	4 615 194	4 948 557	5 524 969	4 951 093	4 633 002	5 183 831	5 125 000	5 545 211	
Un an après	4 607 025	5 439 827	4 137 714	4 713 490	4 865 831	4 346 239	4 636 332	4 209 571	4 658 407		
Deux ans après	4 552 032	5 138 710	3 604 401	4 530 731	5 004 617	4 902 516	4 362 997	4 040 909			
Trois ans après	4 561 616	5 048 986	3 671 419	4 240 115	5 090 961	4 493 315	4 302 636				
Quatre ans après	4 254 503	5 012 496	3 525 675	4 323 830	4 749 574	4 072 108					
Cinq ans après	4 314 815	5 057 232	3 619 370	4 174 882	4 487 860						
Six ans après	4 266 301	5 267 637	3 538 170	3 993 680							
Sept ans après	4 235 814	5 015 604	3 530 210								
Huit ans après	4 024 027	5 008 294									
Neuf ans après	4 024 027										
Estimation des sinistres encourus ultimes	4 024 027	5 008 294	3 530 210	3 993 680	4 487 860	4 072 108	4 302 636	4 040 909	4 658 407	5 545 211	43 663 343
Sinistres réglés	4 024 027	4 980 105	3 466 800	3 693 897	4 115 437	3 309 670	2 562 236	2 050 196	1 402 848	785 874	30 391 091
Sinistres non réglés	-	28 189	63 410	299 783	372 423	762 438	1 740 400	1 990 714	3 255 559	4 759 337	13 272 252
Effet de l'actualisation et de l'ajustement au titre du risque non financier											483 198
Autres											2 812 791
PASSIF AU TITRE DES SINISTRES SURVENUS											16 568 241

8. Réassurance

La limite de garantie offerte par le Fonds est de 2 000 000 \$ 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 2023 au 1^{er} janvier 2024.

9. 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 %.

9. Capital requis (suite)

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 :

	2023	2022
	\$	\$
Capital disponible	46 540	40 752
Capital requis	8 073	7 327
Excédent du capital disponible sur le capital requis	38 476	33 425
TCM (EN %)	576.51 %	556,19* %

* Le TCM au 31 décembre 2022 est celui calculé selon la ligne directrice 2022.

10. 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 2023, une charge de 2 409 507 \$ a été comptabilisée dans le poste « Frais généraux » en lien avec cette répartition (2 290 755 \$ en 2022).

Au 31 décembre 2023, un montant de 16 440 \$ est à payer (188 254 \$ au 31 décembre 2022) à l'OACIQ.

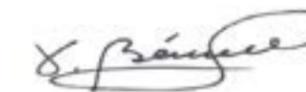
11. Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants comprennent tous les membres du conseil d'administration et les dirigeants. Le montant de leur rémunération globale en 2023 est de 491 483 \$ (464 272 \$ en 2022). En 2023, la rémunération des dirigeants inclut une recharge de 96 577 \$ de l'OACIQ, correspondant aux salaires de ses dirigeants.

Certificat de l'actuaire

J'ai évalué le passif des polices dans les états financiers du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec préparés conformément aux *Normes internationales d'information financière* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2023.

À mon avis, le montant du passif des polices constitue une provision appropriée à cette fin. L'évaluation est conforme à la pratique actuarielle reconnue au Canada et les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.



Xavier Bénarosch, FCAS, FICA
Montréal, 21 février 2024

ECKLER

Eckler Ltd
1801, avenue McGill College, bureau 1460
Montréal (Québec) H3A 2N4
Tél. : 514 395-1188 • Téléc. : 514 878-9169



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

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