



Question d'immobilier : L'OACIQ

## Description

# Ce qu'est l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et ce qu'il peut faire pour vous

Par **Joseph Marovitch**

Mise à jour le 26 octobre 2022

Pendant la pandémie, la négociation a semblé être mise de côté. En raison d'une demande très élevée et d'un stock très faible, les offres multiples abondaient et, au lieu de négocier les prix et les conditions, l'achat est devenu un processus d'enchères. Les maisons étaient vendues au plus offrant et, dans de nombreux cas, à vue ou sans inspection.

Le marketing n'était pas nécessaire puisqu'il y avait de multiples acheteurs pour chaque maison dès son inscription. Les courtiers vendeurs couraient après les propriétés comme s'il s'agissait d'un match de football et les courtiers inscripteurs se sentaient bien puisque leur inscription se vendait en quelques heures au lieu de quelques mois. Au cours de ce processus, certains courtiers ont perdu leur aptitude à négocier ou à réaliser les implications de l'achat d'une propriété sans inspection.

La plupart des courtiers sont éthiques, opèrent de façon légale, sont bien informés et feront tout ce qui est en leur pouvoir pour bien servir et protéger vos intérêts. Cependant, il peut toujours y avoir erreur humaine, fraude, ou même négligence, parfois criminelle.

Qu'il s'agisse d'une erreur ou d'un oubli de bonne foi ou d'une manœuvre malhonnête délibérée, ces problèmes peuvent être coûteux pour les acheteurs et les vendeurs. C'est pourquoi nous avons l'**Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)** pour surveiller les activités des courtiers et protéger le public.



Voici des exemples d'erreurs qui peuvent être coûteuses :

1. Vous avez vendu votre maison sans garantie, ou du moins vous pensiez l'avoir fait. Vous avez hérité de la maison de votre tante qui a vécu dans la maison pendant soixante ans et elle en avait 92 lorsqu'elle est décédée. Vous avez ainsi hérité de la maison et décidez de la vendre. Cependant, vous ne savez pas dans quelle condition elle se trouve et vous ne croyez pas que votre vieille tante l'ait gardée en bon état.

Vous décidez donc, avec justesse, de vendre la maison sans garantie et le courtier déclare dans le listing que la maison est vendue **sans garantie légale**. Vous recevez une offre qui vous intéresse et vous êtes prêt à l'accepter. La signature des documents a lieu et la maison est vendue.

Un mois plus tard, l'acheteur vous appelle pour vous dire qu'il y a une fissure dans le conduit de la cheminée qui permet à la fumée de pénétrer à l'intérieur de la maison et il exige que vous répariez le problème ou compensiez l'acheteur afin qu'il puisse réparer le problème. Vous dites: « Attendez une seconde : J'ai vendu la maison sans garantie. Ce n'est pas mon problème ».

Mais voilà ! Il s'avère que l'acte de vente n'indique pas que la maison est vendue sans garantie parce que le notaire n'a pas été averti de placer une telle clause. Le notaire n'était pas au courant parce que **le courtier a omis d'inscrire la clause « Vendu sans garantie légale »** dans la promesse d'achat, la contre-offre ou l'une des modifications comme il aurait dû le faire.

2. Vous voulez vendre votre maison et le courtier confie à un acheteur potentiel que vous avez déjà acheté une autre propriété et que vous devez déménager sans tarder. Avec cette information, l'acheteur, sachant que vous êtes pressé de vendre, vous fait une proposition à un prix inférieur. C'est pourquoi **le courtier doit garder toutes les informations reçues de son client confidentielles**.

Dans les deux cas cités plus haut, le vendeur a perdu de l'argent sans faute de sa part, mais plutôt à cause de la négligence de son courtier.

Il y a des centaines d'agences immobilières et des milliers de courtiers immobiliers. La plupart, nous pouvons le supposer, sont éthiques, opèrent de façon légale, sont bien informées et feront tout ce qui est en leur pouvoir pour bien servir et protéger vos intérêts. Cependant, comme partout ailleurs, il peut y avoir erreur humaine, fraude, et négligence, parfois criminelle, entre autres.

Lorsque vous avez un problème avec un courtier et que vous estimez que vous n'avez pas été traité correctement, ou qu'il n'a pas agi dans votre meilleur intérêt et que vous avez perdu de l'argent ou une vente ou une opportunité d'achat, il existe une organisation que vous pouvez appeler.

L'OACIQ – l'Organisme d'autoréglementation du curateur immobilier du Québec – est l'organisme mandaté par le gouvernement du Québec pour réglementer et faire appliquer la Loi sur le courtage immobilier. En effet, l'OACIQ encadre les actions de tous les courtiers immobiliers pour protéger le public.

'L'OACIQ – l'Organisme d'autoréglementation du curateur immobilier du Québec – est l'organisme mandaté par le gouvernement du Québec pour réglementer et faire appliquer la Loi sur le courtage immobilier.'



---

Il y a six divisions de l'OACIQ qui aident et assurent votre protection:

### **Info OACIQ**

Ceci est votre premier point de contact avant, pendant ou après un problème. Info OACIQ vous dirigera vers le service approprié selon le problème.

Le bureau est ouvert le lundi, mardi, jeudi et vendredi, de 9h à 16h.

Le mercredi, le bureau est ouvert de 10h à 16h.

Pour plus d'information, contacter [info@oaciq.com](mailto:info@oaciq.com) ou au 450 462-9800 / 1-800-440-7170

### **Service d'assistance**

Le service d'assistance vous permet de signaler tout problème impliquant un courtier immobilier. L'AD peut régler le différend ou faire appel à d'autres ressources en fonction de la gravité du problème.

### **Syndic**

Le syndic enquête sur les violations de la Loi sur le courtage immobilier par des courtiers ou des agences. S'il a des raisons de croire qu'il y a eu faute déontologique, le syndic pourra déposer une plainte auprès du comité de discipline.

### **Comité de discipline**

Après enquête du syndic, le comité de discipline a le pouvoir d'imposer des pénalités telles que des amendes, peut insister pour que le courtier prenne des cours spécifiques, ou peut retirer le permis de courtier.

### **Fonds d'indemnisation pour l'immobilier (FICI)**

Le FICI offre une compensation financière aux consommateurs victimes de fraude, de comportement malhonnête ou de détournement de fonds.

### **Fond d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ)**

La FARCIQ offre une compensation financière aux consommateurs victimes de fautes involontaires, d'erreurs, de négligences ou d'omissions.

Lorsque vous envisagez d'utiliser les services d'un courtier, il est judicieux de vérifier son dossier pour voir s'il a déjà été sanctionné par l'OACIQ. Allez sur [oaciq.com](http://oaciq.com) et cliquez en haut de la page où il est écrit "Vérifier le dossier d'un courtier".

Si vous désirez plus d'information sur l'OACIQ, allez sur le site [oaciq.com](http://oaciq.com)

'Lorsque vous envisagez d'utiliser les services d'un courtier, il est judicieux de vérifier son dossier pour voir s'il a déjà été sanctionné par l'OACIQ.'

Pour plus d'informations sur les prix, la stratégie du marché et le processus de vente, laissez vos commentaires ci-dessous ou n'hésitez pas à me contacter. Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous référer à la section des commentaires au bas de la page. Par ailleurs, pour consulter les articles précédents, cliquez [ici](#).

Prochain article : **Avantages et inconvénients de vendre durant la période des fêtes**

---



---

## L'état du marché

IPC aujourd'hui (taux d'inflation) 6,9 %.  
Taux préférentiel 5,95

La Banque du Canada a haussé le taux préférentiel de 50 points de base le 26 octobre dans le but de réduire le taux d'inflation. Ces hausses ont pour effet d'étrangler davantage le marché immobilier et de rapprocher l'économie d'une récession. L'objectif est de faire baisser le taux d'inflation sans provoquer de récession. Il s'agit d'une ligne de démarcation très fine que la Banque du Canada tente de manipuler. Le parcours a été cahoteux et il le sera encore pendant un certain temps.

*'Si un acheteur dispose de capitaux, avec la baisse du prix des logements, il existe des opportunités sur les marchés résidentiels et multi-résidentiels.'*

Une fois encore, l'argent comptant est roi. Si un acheteur dispose de capitaux, avec la baisse du prix des logements, il existe des opportunités sur les marchés résidentiels et multi-résidentiels, à condition que l'acheteur puisse également couvrir le coût de maintien, des taxes, du chauffage, de l'électricité, de la rénovation, des fournitures et autres dépenses, qui sont affectées par le taux d'inflation.

Passez une excellente semaine !

---

## N'oublions pas que les personnes atteintes de cancer sont également vulnérables !

Vous êtes invités à continuer à donner aux organisations suivantes, car **il est maintenant plus important que jamais de soutenir la recherche sur le cancer** ! Cliquez sur les logos ci-dessous pour savoir comment :





Abonnez-vous à notre  
infolettre pour être informé  
de nos plus récents articles

S'inscrire

Image : Pixabay

[Autres articles par Joseph Marovitch](#)

### [Autres articles récents](#)



**Joseph Marovitch** œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à [josephmarovitch@gmail.com](mailto:josephmarovitch@gmail.com)



LIVRAISON GRATUITE  
achats de 99\$ et plus\*

LINEN CHEST  
MAGASINEZ

### Categorie

1. Article | Immobilier

### Tags

1. Fonds d'indemnisation pour l'immobilier
2. Joseph Marovitch
3. OACIQ
4. Question d'immobilier
5. Real Estate Talk

### date créée

octobre 2022