

Modernisation législative :

Résumé des commentaires du groupe de discussion

Ce rapport résume les principaux thèmes identifiés via les commentaires des membres recueillis au cours de six groupes de discussion sur la modernisation législative de l'AAINB qui se sont tenus entre août et octobre 2024.

I. Introduction et objectif

L'AAINB se lance dans un important projet de modernisation de sa législation, dont la dernière mise à jour remonte à 1994. Des groupes de discussion ont été organisés pour recueillir les commentaires des membres sur les modifications proposées à la législation, en soulignant les avancées dans le domaine et l'évolution de l'immobilier d'une industrie à une profession reconnue.

Tous les membres ont été invités à participer à l'un des six groupes de discussion de trois heures organisés entre août et octobre 2024. Au total, 60 membres de toutes les régions de la province se sont inscrits à ces séances, représentant un mélange diversifié de titulaires de permis, d'agents immobiliers, de gestionnaires et de vendeurs.

Au cours des séances, les participants aux groupes de discussion ont reçu des présentations sur cinq domaines clés de la législation modernisée proposée, puis ont été invités à se prononcer sur ces domaines : la gouvernance, le comité des normes professionnelles, les plaintes et la discipline, et les amendes.

Faits saillants des groupes de discussion

- **Représentation** : La présence de représentants de toutes les régions et de toutes les catégories de membres a permis d'obtenir des points de vue diversifiés.
- **Taux de participation** : Six séances étaient prévues d'août à octobre et tous les membres ont été invités à y participer. Sur les 60 membres inscrits, 45 y ont assisté et un a demandé un enregistrement vidéo de la séance qu'il a dû manquer. Pour garantir aux membres une large possibilité de participation, un enregistrement

vidéo de la séance et ce rapport sommaire seront également partagés sur les pages de projets législatifs de NBREA.ca

- **Taille des groupes :** Les groupes de discussion, limités à moins de 10 membres par session, ont offert une occasion précieuse d’obtenir un retour d’information approfondi et de qualité, notamment des discussions détaillées et des idées nuancées.

Sondage

- En plus des groupes de discussion, tous les membres ont eu l’occasion de répondre à un sondage sur le projet de modernisation législative, dont le lien se trouve sur les pages de projets législatifs du site NBREA.ca. Les résultats du sondage fourniront des données quantitatives pour compléter les données qualitatives des groupes de discussion.

II. Modernisation de la gouvernance

Résumé

La modernisation proposée comprend la mise à jour de la terminologie afin de réduire la confusion et de refléter les pratiques modernes. (*Note de traduction: Les changements de terminologie en Anglais ne sont pas nécessairement reflétés en Français*) Le passage de « conseil d'administration » à « conseil » et de « président » à « président » vise à clarifier les rôles. Une nouvelle méthode pour assurer la représentation régionale doit être envisagée en raison de la fusion des chambres immobilières locales. Enfin, les membres ont été invités à donner leur avis sur l'idée que les membres du conseil élisent les postes de direction (président, vice-président) – tandis que les membres continuent d'élire les membres du conseil eux-mêmes – plutôt que l'ensemble des membres.

Résumé des commentaires

Dans tous les groupes de discussion, les commentaires sur ces mises à jour proposées ont été généralement positifs, mais des inquiétudes ont été exprimées concernant la nécessité de garantir une représentation régionale continue et des perspectives diverses. Les participants ont souligné l’importance d’équilibrer les connaissances régionales avec la représentation à l’échelle provinciale.

III. Comité des normes professionnelles

Résumé

Il est proposé de créer un nouveau comité des normes professionnelles pour créer et clarifier les normes de la profession. Il serait composé de quatre membres et d'un représentant du public, chargés d'identifier les tendances émergentes et d'élaborer de nouvelles normes. Le comité traiterait de questions telles que les présentations d'offres, la double représentation, l'étiquette de présentation et la formation des nouveaux agents immobiliers.

Résumé des commentaires

Les membres ont fortement soutenu cette initiative, invoquant la nécessité de traiter des questions telles que la courtoisie courante, le professionnalisme et les pratiques normalisées. Les domaines spécifiques mentionnés pour des normes potentielles comprennent les pratiques d'offres multiples, l'agence de l'acheteur, les présentations et les rejets d'offres, la double agence, l'observation obligatoire pour les nouveaux agents et l'étiquette de présentation.

IV. Processus de plaintes et de discipline

Résumé

Les modifications proposées au processus de plaintes et de discipline comprennent une transparence accrue concernant le partage des décisions disciplinaires, l'autorisation d'enquêtes proactives par le registraire et l'octroi au registraire du pouvoir de suspendre l'adhésion des membres dans les cas graves. Les nouveaux pouvoirs du comité des plaintes comprennent le rejet des plaintes frivoles, l'imposition de sanctions mineures et l'exigence d'évaluations médicales ou psychologiques si nécessaire.

Résumé des commentaires

Dans l'ensemble, les groupes de discussion ont exprimé un consensus en faveur de la loi modernisée. Les questions et les préoccupations des participants portaient moins sur le libellé de la loi proposée que sur la façon dont des articles précis pourraient être interprétés pour garantir l'équité, l'application régulière de la loi, et la proportionnalité. Les discussions ont souligné la nécessité de lignes directrices claires, telles que des règlements et des politiques solides, pour clarifier certaines dispositions. Le personnel a

assuré aux participants que ces mesures de soutien seraient élaborées dans le cadre du processus de mise en œuvre.

V. Nouvelle structure proposée pour les amendes

Résumé

La nouvelle structure des amendes propose d'augmenter les amendes maximales à 25 000\$ par infraction, pour un montant total de 100 000\$.

Résumé des commentaires

Les discussions ont porté sur la nécessité de garantir que les amendes soient proportionnelles aux infractions (augmentées pour les infractions plus graves), servent de moyens de dissuasion efficaces et restent applicables même lorsque les praticiens ne sont plus membres.

VI. Sujets et préoccupations supplémentaires

En plus du contenu préparé présenté et discuté par les participants aux groupes de discussion, chaque séance a également fourni l'occasion d'une discussion générale sur des sujets supplémentaires susceptibles de préoccuper les membres.

Résumé des commentaires

Les membres ont soulevé des inquiétudes concernant la supervision des gestionnaires, la formation des nouveaux agents immobiliers, l'impact de la technologie sur la profession, et l'équilibre entre les rôles de réglementation et de défense des membres/services de l'AAINB.

De plus, un groupe a suggéré qu'un registre central des offres enregistrées pourrait être développé pour assurer la transparence dans les situations d'offres multiples.

Également, bien que cela ne fasse pas directement partie de la modernisation de la législation, les discussions ont porté sur les besoins éducatifs connexes, notamment l'élaboration d'une formation plus complète pour les nouveaux agents immobiliers et la création de lignes directrices plus claires sur les responsabilités des gestionnaires en matière de formation et de supervision. Il a été soutenu qu'une formation continue soit

conçue pour répondre aux problèmes émergents de la profession et que de nouvelles façons continuent d'être explorées pour améliorer le professionnalisme et les normes éthiques par le biais de l'éducation.

Les participants ont discuté de l'impact des avancées technologiques et des changements du marché sur la profession, exprimant leur inquiétude quant à la création de normes autour de l'utilisation de nouvelles technologies telles que l'intelligence artificielle, et l'évolution du rôle des gestionnaires avec des équipes plus importantes opérant sous l'égide d'une agence.

VII. Orientation future et conclusion

Tout au long des réunions, un thème récurrent est ressorti : la nécessité d'élever les normes de la profession, d'améliorer la responsabilisation et de s'adapter aux conditions changeantes du marché. La modernisation proposée de la Législation de l'AAINB a été largement considérée comme une étape positive vers la résolution de ces défis, les participants ayant fourni des commentaires précieux pour affiner et mettre en œuvre les changements proposés.

Orientation future : Règlements administratifs et politiques

Les points suivants ont été soulevés comme étant prioritaires dans l'élaboration des règlements et des politiques visant à compléter le projet de législation :

- Finaliser les changements de terminologie pour la structure de gouvernance (Conseil, Président).
- Élaborer un processus pour les postes de membres du conseil d'administration qui ont une composante de représentation régionale.
- Élaborer un mandat pour le Comité des normes professionnelles.
- Créer des lignes directrices pour les enquêtes proactives par le registraire.
- Établir des critères précis pour les suspensions provisoires de membres.
- Élaborer un processus précis pour rejeter les plaintes frivoles.
- Créer des lignes directrices pour l'émission de sanctions mineures par le comité des plaintes.
- Établir des protocoles détaillés pour exiger des évaluations médicales ou psychologiques.
- Envisager un programme de formation complet pour les nouveaux agents immobiliers et les gestionnaires, ou confier ce défi au Comité des normes professionnelles.
- Créer un plan de communication pour informer les membres des changements proposés.
- Prévoir des groupes de discussion ou des séances de rétroaction supplémentaires au besoin, en particulier sur les projets de règlements administratifs et les politiques connexes.

Conclusion

Les commentaires des groupes de discussion ont confirmé que le projet de législation est sur la bonne voie. L'élaboration de réglementation administrative et de politiques détaillées apportera davantage de clarté pour soutenir sa mise en œuvre. Une fois les règlements administratifs rédigés, le personnel de l'AAINB organisera une autre série de groupes de discussion pour recueillir des commentaires supplémentaires de la part des membres. Entre-temps, les préparatifs se poursuivent en vue de la soumission de la législation mise à jour à l'Assemblée législative provinciale.