

CAROLINE

CHAMPAGNE

**QUELS SONT LES ANGLES MORTS QU'UN
COURTIER IMMOBILIER DOIT SURVEILLER?**

INTRODUCTION



C'est quoi un « angle mort »?

C'EST UN ANGLE :

- qu'on ne voit pas
- qu'on ne reconnaît pas
- qu'on n'appréhende pas
- qu'on ne comprend pas
- qu'on ne connaît pas
- qu'on néglige
- qu'on minimise
- qu'on ignore



Quels sont les risques de ne pas connaître les angles morts?

- Prendre de mauvaises décisions et faire de choix inefficaces
- Ne pas voir les opportunités
- Perdre face à la concurrence
- S'exposer à des conséquences financières, juridiques ou personnelles
- Ne pas être conforme

Évolution des tendances et besoins

- Durabilité et Environnement
 - Consommation responsable – modes de vie durable
 - Réduction des émissions de carbone
- Protection de la vie privée et des données
 - Resserrement de l'encadrement
- Nouvelles pratiques du travail
 - Flexibilité du travail
 - Travail à distance
- Économie évolutive
 - Commerce en ligne
 - Économie de partage
 - Services à la demande

Évolution des tendances et besoins

- Défis sociaux économiques
 - Crise du logement
 - Capacité d'accueil - Immigration
 - Écart générationnel
- Inclusivité et diversité
- Démographie
 - Vieillesse de la population
 - Entrée dans le marché des milléniaux

Effervescence immobilière

- Surchauffe
- Augmentation du nombre de transactions
- Hausse rapide des prix
- Accession difficile à la propriété – Inégalités
- Croissance économique, taux d'intérêt bas, migration
- Augmentation du nombre de candidats aux examens (résidentiel) et de nouveaux courtiers

Demandes d'assistance « Effervescence immobilière »

- Mises en marché visant à créer de la surenchère
- « Pocket listing » et « Coming soon »
- Manque de collaboration entre courtiers
- Défaut de respecter la règle du traitement équitable
- Durée limitée des visites
- Conditions défavorables dans les PA
- Absence de garantie légale
- Absence d'inspection pré-achat

Effet « rebond » de l'effervescence immobilière

- Découverte de **problèmes cachés**
 - Frais importants
 - Dévaluation de la propriété
 - Impossibilité d'avoir des recours juridiques contre le vendeur
- **Surendettement** par rapport à la valeur de la propriété
- Difficulté de **rembourser** les prêts hypothécaires à taux variable en hausse
- **Perte** de la **valeur** de la propriété si déconnectée de sa valeur réelle
- Difficultés de **revente**

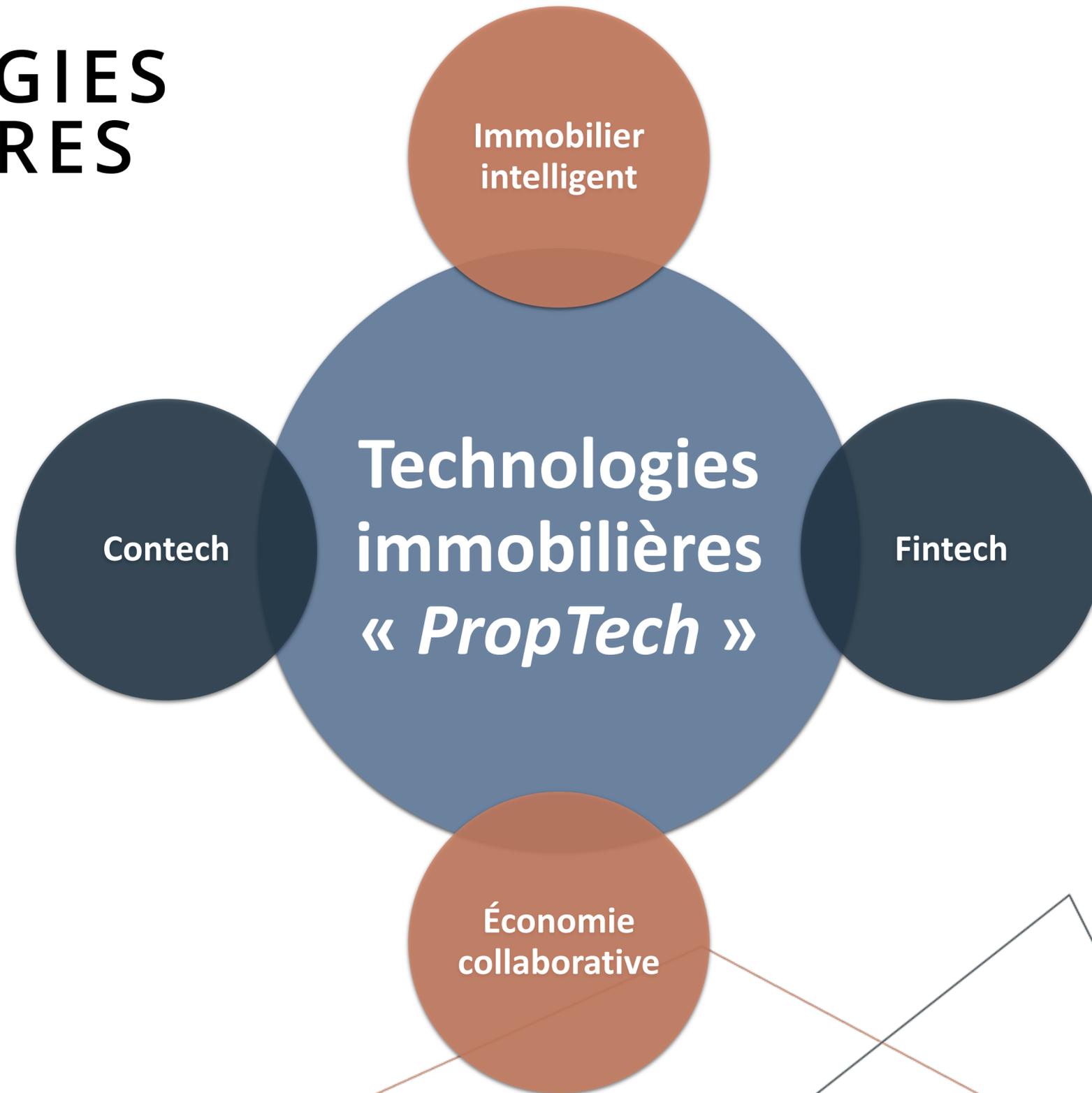
Effet « rebond » de l'effervescence immobilière

- Concurrence
 - Collaboration entre courtiers
 - Conflits d'intérêts
 - Nouvelles stratégies marketing
 - Médias sociaux
- Comportements non déontologiques « effervescence »
- Diversification des activités des courtiers
- Diminution du nombre de candidats aux examens (résidentiel)
- Nouvelles législations et réglementations applicables
- Plaintes, litiges et réclamations

TECHNOLOGIES
IMMOBILIÈRES
(*PROPTech*)



TECHNOLOGIES IMMOBILIÈRES (*PROPTech*)



TECHNOLOGIES IMMOBILIÈRES (*PROPTech*)

Plateformes de recherche et d'analyse de marché

Logiciels de gestion immobilière

Visites virtuelles et réalité augmentée

Chaîne de blocs (*Blockchain*)

Analyse de données et intelligence artificielle

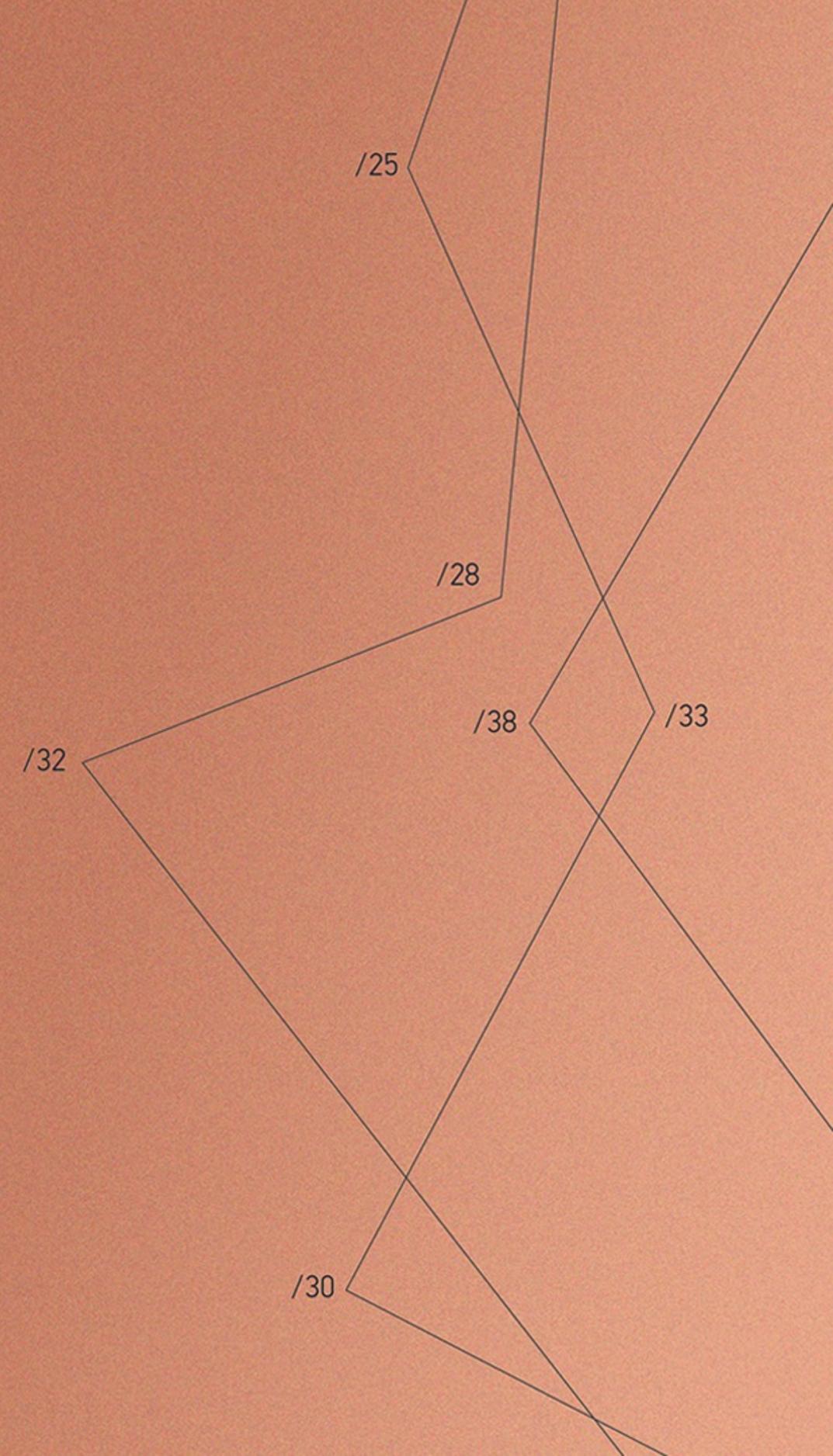
Applications de gestion locative

Systèmes de sécurité intelligents

Plateformes de financement participatif immobilier

Efficacité énergétique et durabilité

Systèmes de signature électronique



Risques

- Fiabilité des données
- Confidentialité et protection des données
- Cybersécurité
- Dépendance technologique
- Complexité et formation





Obligations du courtier immobilier

- PropTech + compétence + rôle conseil = confiance du public

CRYPTOMONNAIE



Cryptomonnaie

- Nécessité de convertir en \$CAN
 - Pas cours légal au Canada
- Monnaie numérique - Transactions sécurisées par la cryptographie
- Système de paiement transparent et vérifiable
- Impossibilité d'annuler des transactions - Immuable
- Clé privée + Clé publique

Avantages

- Confidentialité
- Rapidité
- Transactions internationales simplifiées
- Transfert de cryptomonnaie en actifs physiques
- Réduction des coûts de transaction immobilière
- Évitement de l'impôt

Angles morts

- Croyance que les cryptomonnaies sont une mode passagère
- Incapacité de répondre aux questions et aux préoccupations des clients
- Méconnaissance des risques
- Conseils inappropriés, incomplets, illégaux



Obligations du courtier immobilier

- Informer le dirigeant de l'agence
- Vérifier l'identité des parties
 - Déclarations douteuses à CANAFE
- Exigence du vendeur
 - Clause 11.1 du contrat de courtage
- Devoir de conseil et de compétence
 - Recommander aux parties de s'adresser à un expert juridique ou à un comptable
 - Dans le doute, refuser d'agir dans la transaction
 - Conseiller les parties quant aux risques liés à l'utilisation des cryptomonnaies



Risques

- Fraude et blanchiment d'argent
- Volatilité extrême
- Délais et disponibilité des liquidités du vendeur
- Pas d'utilisation du compte en fidéicommiss
- Difficulté de procéder devant un notaire
 - Sous seing privé
- Règles relatives à une opération de troc au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu
- Risque de piratage
- Manque de protection pour les investisseurs
- Risques technologiques et opérationnels
- Impact environnemental



Conclusion

Diligence et gestion flexible face aux perturbations du marché, aux changements sociaux, économiques, environnements et technologiques

- Réduction des risques
- Amélioration de la performance
- Leadership et innovation
- Professionnalisme
- Conformité