

Carmen
DEFOY

Encadrement des équipes et gouvernance des agences : le modèle de la Colombie- Britannique

19 octobre 2023

BCFSA BC Financial
Services Authority

Classification: Protected A



Ordre du jour

- Nouvelles exigences de la C.-B. pour les équipes
- Publicité des équipes
- Historique : comment en sommes-nous arrivés là?
- Impacts des nouvelles règles
- FAQ
- Questions

Nouvelles exigences pour les équipes

Principales modifications apportées aux règles

- Définir ce qu'est « équipe immobilière »;
- L'obligation pour toutes les équipes de s'enregistrer auprès de la *BC Financial Services Authority* (BCFSA); et
- Exiger que la publicité mentionne le nom de l'équipe.

Les changements précisent également que :

- Les équipes doivent être composées d'au moins deux membres titulaires de permis;
- Les membres de l'équipe ne peuvent pas fournir de service de négociation en dehors de leur équipe;
- Les membres de l'équipe sont collectivement « l'agent désigné » de tous les clients de l'équipe;
- Les titulaires de permis ne peuvent être membres que d'une seule équipe à la fois; et
- Tous les membres de l'équipe doivent être liés à la même agence immobilière.

DEUX OU PLUSIEURS TITULAIRES DE PERMIS DE LA MÊME AGENCE IMMOBILIÈRE :

- qui font de la publicité ou indiquent au public qu'ils agissent en tant qu'entité unique.
- qui s'engagent régulièrement en tant que courtiers désignés d'un même client.
- qui travaillent ensemble régulièrement d'une manière compatible avec le fait que les courtiers sont des agents implicites de la même partie.

Qu'est-ce
qu'une équipe?

EXIGENCES

Titulaires de permis

- Ceux inscrits à une équipe ne peuvent fournir des services de négociation que par l'intermédiaire de cette équipe.
- Ils ne doivent pas fournir de service de négociation par l'intermédiaire d'une équipe s'ils ne sont pas membres de celle-ci.
- Ils ne peuvent être inscrits qu'auprès d'une seule équipe à la fois.

Les membres d'une même équipe doivent tous travailler pour la même agence immobilière.

Les agences immobilières doivent désigner tous les membres de l'équipe comme représentants de tous les clients de tous les membres de l'équipe.

Comment les équipes doivent fonctionner

BCFSA

EXIGENCES

- Le terme « équipe » ne doit pas obligatoirement être inscrit dans le nom d'une équipe en vertu des nouvelles règles.
- Le nom d'une équipe doit être unique afin d'éviter toute confusion avec un nom d'équipe existant.
- Les noms d'équipe ne doivent pas laisser croire que l'équipe est une agence immobilière. Il doivent être clair pour le public que votre équipe n'est pas une agence immobilière.

Noms des équipes

COMMENT FONCTIONNENT LES ÉQUIPES

Agence :

- Ne s'applique pas aux équipes, car tous les titulaires de l'agence sont des représentants des clients de l'agence.

Agence désignée :

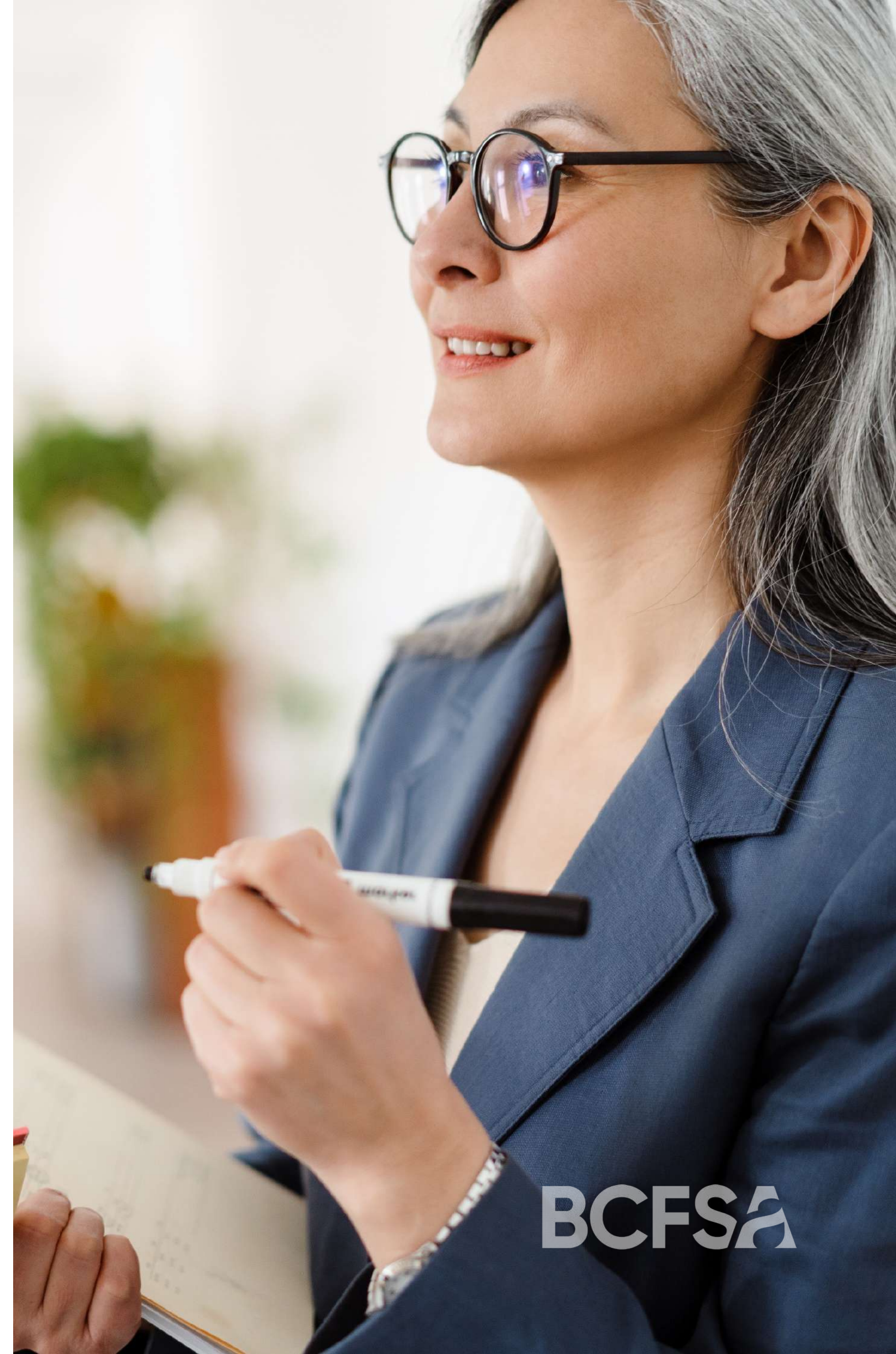
- Le dirigeant d'agence désigne tous les membres de l'équipe pour agir en tant que courtiers de tous les clients de l'équipe.
- Les règles de confidentialité qui s'appliquent à un courtier désigné s'appliquent à l'ensemble de l'équipe pour chaque client.

Équipes et agences

Publicité d'équipe

Exigences

- Le nom de l'équipe doit apparaître sur toutes les publicités de l'équipe
- Les membres de l'équipe qui souhaitent faire de la publicité à titre individuel doivent également mentionner le nom de l'équipe
- Il est possible de faire de la publicité pour des assistants non titulaires de permis, mais ils doivent être identifiés comme tels
- Les noms d'équipe ne doivent pas nécessairement contenir le terme « équipe»
 - Il est recommandé d'éviter d'induire le public en erreur en lui faisant croire que l'équipe est une agence immobilière



BCFSA

Historique : comment en sommes-nous arrivés là?

Améliorer la réglementation des équipes immobilières

LE CHEMINEMENT

DU 22 FÉVRIER AU
24 AVRIL 2022

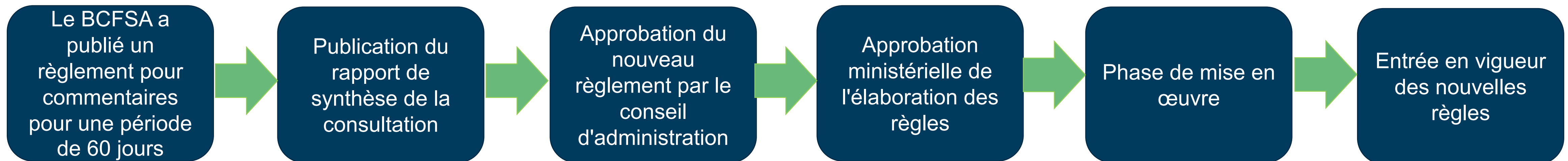
JUILLET 2022

ÉTÉ 2022

SEPTEMBRE 2022

OCTOBRE 2022 À
MARS 2023

1^{ER} AVRIL 2023



- Période de consultation publique
- Publication de propositions de règles annotées, accompagnées d'un commentaire en langage clair sur l'objectif et l'intention

- Un rapport sur les résultats de la consultation, y compris les réponses aux commentaires reçus

- Informé par le rapport de synthèse de la consultation et une analyse des questions clés

- Information de l'industrie en vue de l'entrée en vigueur du règlement

- Conformité aux nouvelles règles attendue

Aperçu de la participation

- **1 252 personnes** ont participé à la consultation
- Parmi ces personnes, **590 ont choisi de fournir des commentaires** sur divers aspects des règles proposées pour les équipes
- **TOUS les commentaires ont été examinés et pris en compte** par la BCFSA

Résumé des résultats de la consultation

Thèmes clés - Équipes

- Taille de l'équipe
- Formation et éducation
- Agence et équipes
- Confusion entre les équipes et l'agence
- Obligation d'enregistrement
- Bureaucratie

**Ce que nous
avons entendu**

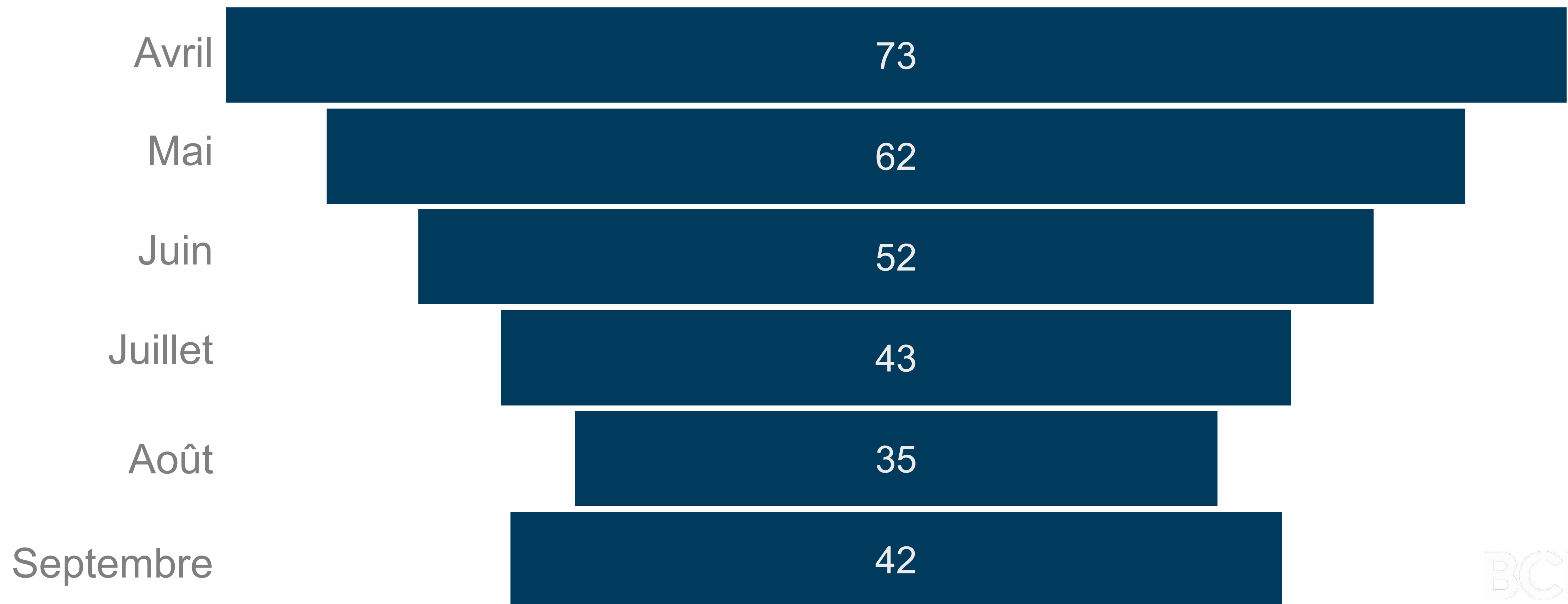
Impacts des nouvelles règles

Augmentation globale des équipes inscrites

	Équipes	Membres	% du total des titulaires
Préréglementation (au 31 décembre 2022)	1 527	4 299	15 %
Équipes actives actuelles (au 4 octobre 2023)	1 631	5 106	17 %

Inscriptions de nouvelles équipes par mois

Inscriptions de nouvelles équipes



FAQ

Q : J'encadre un nouveau titulaire de permis. Sommes-nous considérés comme une équipe?

R : Cela dépend.

- L'encadrement d'un titulaire de permis inexpérimenté est une pratique acceptable qui peut ne pas nécessiter l'enregistrement de l'équipe.
- Examinez si vous fournissez exclusivement ou régulièrement des services aux mêmes clients.

Q : Un membre de l'équipe peut-il fournir des services immobiliers exclusifs à un client?

R : Oui, mais soyez prudent. Si un client ne souhaite pas bénéficier des services d'autres membres de l'équipe, vous pouvez accepter d'être le seul membre de l'équipe à traiter avec lui. Toutefois, tous les membres de l'équipe sont toujours considérés comme les représentants du client et doivent apparaître sur les ententes de service, les contrats, etc.

BCFSA

Q : L'équipe peut-elle être tenue responsable du comportement d'un seul de ses membres?

R : Cela dépend.

La BCFSA examinera toujours les faits au cas par cas. En cas de mauvaise conduite, l'individu et l'équipe peuvent être tenus responsables.

**Q : Une équipe peut-elle être
exemptée de l'obligation de
s'inscrire?**

R : Non. Il n'y a pas d'exemption à cette obligation. Tous les groupes de titulaires de permis qui remplissent les conditions d'inscription en tant qu'équipe, telles qu'elles sont définies dans les règles, sont tenus de s'inscrire auprès de la BCFSA.

Q : Les membres d'une équipe peuvent-ils représenter à la fois pour les acheteurs et les vendeurs dans le cadre d'une même transaction?

R : À moins que l'équipe ne soit exemptée de la restriction sur la double représentation, elle ne peut pas s'engager dans une transaction pour représenter à la fois un client acheteur et un client vendeur, ou plusieurs acheteurs concurrents. En effet, les membres d'une équipe sont considérés comme étant collectivement le courtier désigné d'un client.

Questions?

Merci!