

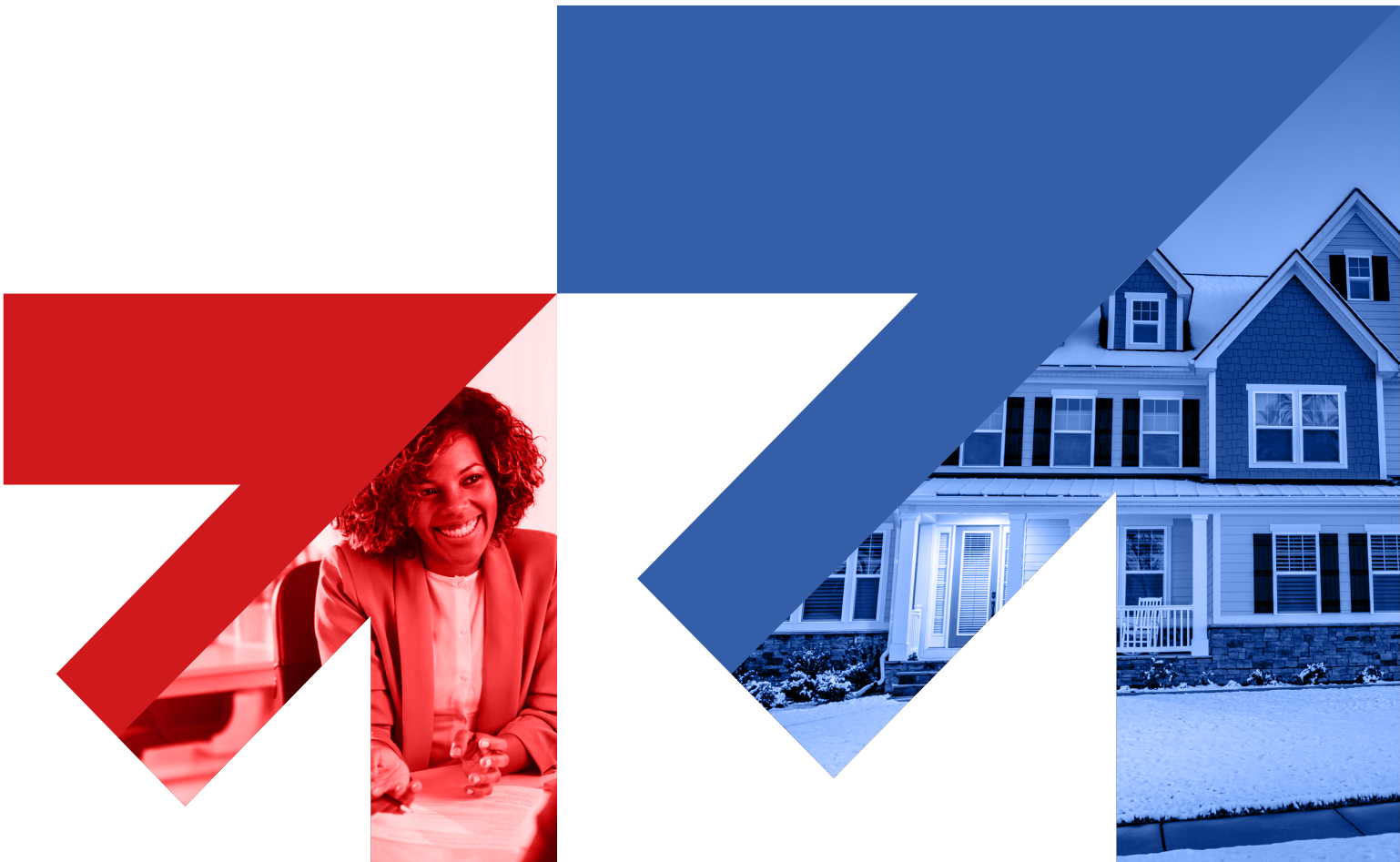
ACI

L'ASSOCIATION  
CANADIENNE  
DE L'IMMOBILIER



# Documentation de l'ordre du jour de l'AGA

Le mardi 18 avril 2023





# Avis de convocation à l'Assemblée générale annuelle

Nous vous informons par la présente que l'Assemblée générale annuelle des membres de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) se tiendra sous forme de réunion hybride, le mardi 18 avril 2023, à compter de 11 h (HE) dans le but :

1. de recevoir et d'étudier les états financiers de l'Association pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2022, ainsi que le rapport des vérificateurs pour cet exercice;
2. de nommer des auditeurs pour l'année suivante;
3. d'élire des administrateurs de représentation générale;
4. d'étudier et, si jugé à propos, d'adopter les motions visant la modification des Règlements;
5. d'étudier et, si jugé à propos, d'adopter les motions visant la modification du Code de conduite des membres de l'ACI;
6. de traiter tout autre point présenté à l'assemblée en bonne et due forme.

Fait à Ottawa, en Ontario, le 17<sup>e</sup> jour de mars 2023.

## PAR ORDRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le chef de la direction,



**Michael Bourque**

REMARQUE : Une Tribune libre, qui a pour but de répondre à vos questions et de vous permettre de faire part de vos commentaires, aura lieu à compter de 11 h (HE). L'Assemblée générale annuelle de l'ACI aura lieu immédiatement après la Tribune libre.



# Tribune libre et Assemblée générale annuelle

**Date :** Le mardi 18 avril 2023, à 11 h (HE)

**Endroit :** Assemblée hybride : en ligne ou en personne, à Ottawa (Ontario)

## Tribune libre

- ◆ Mot de bienvenue
- ◆ Vidéo sur les réussites de 2022

### Remise des prix

- ◆ Prix canadien REALTORS Care® de 2023, fièrement présenté par REALTOR.ca
- ◆ Prix d'excellence du RDA

### Voici les sujets à l'ordre du jour :

1. Politique de collaboration entre les courtiers et agents immobiliers
  2. Le point sur les pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG)
- ◆ Allocution : Kenny Parcell, président, NAR

## Assemblée générale annuelle

1)	Ouverture de la séance	
2)	Adoption de l'ordre du jour .....	2
3)	Adoption du procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle de l'ACI tenue le 5 avril 2022.....	5
4)	Rapport de la présidente et du chef de la direction	
5)	Rapport financier et états financiers audités.....	10
6)	Nomination des auditeurs de 2023	
7)	Amendements de forme aux Règlements de l'ACI .....	39
8)	Amendement au Code de conduite des membres de l'ACI .....	41
9)	Élections.....	44
10)	Remerciements aux membres sortants du conseil d'administration	
11)	Passation des pouvoirs au conseil d'administration de 2023	
12)	Discours du nouveau président	
13)	Levée de l'AGA de l'ACI	

# Règles de procédure des réunions des membres

## Généralités

1. Sauf indication contraire dans les Règles de procédure ou les Règlement intérieur et Règlements de l'ACI, toute question de procédure au cours d'une réunion de l'ACI doit être déterminée conformément à la plus récente édition du manuel *Robert's Rules of Order*.
2. Toute règle de procédure peut être adoptée, modifiée, suspendue ou abrogée par vote majoritaire pourvu qu'un avis adéquat de la modification proposée aux Règles de procédure figure dans l'avis de convocation.

## Motions

3. Toute motion portant sur l'adoption, l'approbation ou l'acceptation ordinaire de documents, tels que des rapports, des procès-verbaux et des ordres du jour ainsi que toute motion ayant pour but d'ajouter un point à l'ordre du jour aux fins d'une discussion et d'une mise aux voix peut être présentée par le président ou son remplaçant désigné.
4. Seuls les délégués ayant droit de vote peuvent présenter et appuyer d'autres motions.
5. Toutes les motions présentées par les délégués ayant droit de vote doivent a priori être inscrites sur le formulaire prévu à cette fin et remises au représentant désigné de l'ACI. La motion sera ensuite proposée et appuyée par les délégués ayant droit de vote avant d'être étudiée et mise aux voix.

## Droit de parole des membres

6. Les délégués ayant droit de vote ne peuvent prendre la parole qu'après y avoir été autorisés par le président. Tout autre membre qui désire se faire entendre doit d'abord demander le droit de parole au président et ensuite attendre que le président lui cède la parole.
7. Lorsque deux personnes ou plus désirent prendre la parole en même temps, le président déterminera l'ordre selon lequel les personnes auront la parole.
8. Toute personne à qui le président cède la parole doit se nommer et préciser le nom de la chambre ou de l'association qu'elle représente ou dont elle est membre.
9. Le président accordera le droit de parole à autant de personnes que le temps le permet en tenant compte, dans la mesure du possible, d'entendre des personnes s'exprimant pour et contre la motion.



## Règles du débat

10. Aucune personne ne peut prendre la parole plus de deux fois, ni ne peut prendre la parole une deuxième fois tant que toute personne ayant droit de parole qui désire se prononcer sur la motion ne se sera pas fait entendre. Le motionnaire est le premier et le dernier à avoir droit de parole sur la motion.
11. Les locuteurs peuvent parler au sujet d'une motion au plus trois minutes.
12. À moins d'être en quête de renseignements ou d'explications, les locuteurs doivent toujours commencer par indiquer clairement s'ils ont l'intention de s'exprimer pour ou contre la motion.
13. Tous les locuteurs doivent adresser leurs remarques au président. Il n'est pas de mise de s'adresser directement à une autre personne durant le débat.
14. Il faut traiter toutes les personnes avec courtoisie et respect. Les locuteurs doivent éviter d'invectiver d'autres personnes et de leur adresser des remarques personnelles. Dans le même ordre d'idées, tous doivent permettre aux locuteurs de faire valoir leurs points sans les interrompre.
15. Les remarques du locuteur doivent se rapporter à la motion soumise à l'assemblée.
16. Si, à n'importe quel moment, le président de l'assemblée se lève pour soulever un point de procédure ou pour s'adresser à l'assemblée, la personne qui a la parole doit reprendre sa place jusqu'à ce que le président ait terminé.

## Vote

17. Seuls les délégués ayant droit de vote ont le droit de voter.
18. Sauf indication contraire dans les Règles de procédure ou les Règlement intérieur et Règlements de l'ACI, toute motion est adoptée lorsqu'on a obtenu la majorité des votes en faveur de la motion. On définit une majorité comme étant plus que cinquante pour cent.
19. À la discrétion du président, un vote se fait à main levée, par voie électronique ou par voie de scrutin secret.
20. Au moyen d'un vote majoritaire, les délégués ayant droit de vote peuvent demander de voter par voie de scrutin secret. Les délégués ayant droit de vote doivent alors utiliser les bulletins de vote fournis ou toute autre méthode déterminée par le président de la réunion.



# Point 3 – Procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle de l'ACI tenue le 5 avril 2022

<b>Rappel à l'ordre</b>	<p>Le président ouvre la séance à 13 h 42 (HE), à la conclusion de la Tribune libre. Le quorum est atteint conformément au Règlement intérieur de l'ACI. On présente les membres du conseil d'administration de l'ACI de 2021 et les anciens présidents et on adresse nos remerciements aux conseillers du conseil d'administration.</p>
<b>Règles de procédure</b>	<p>Le président, Cliff Stevenson, précise que les Règles de procédure concernant les réunions des membres ont été distribuées dans la documentation de l'ordre du jour.</p> <p>On présente Atul Kapur, parlementaire, ainsi qu'Andrew Newman et Erin Butler, associés, Audit de KPMG, la firme responsable de l'audit de l'ACI pour l'exercice financier de 2021.</p>
<b>Adoption de l'ordre du jour</b>	<p>Le président demande si des modifications doivent être apportées à l'ordre du jour. Aucune modification n'est proposée.</p>
<b>Motion 1 -2022(1)</b>	<p>Il est dûment proposé et appuyé d'adopter <b>l'ordre du jour, tel qu'il est présenté.</b></p>
<b><u>ADOPTÉE</u></b>	
<b>Adoption du procès-verbal</b>	<p>Le président demande s'il y a des corrections à apporter au procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle tenue le 13 avril 2021.</p>
<b>Motion 2 -2022(1)</b>	<p>Il est dûment proposé et appuyé d'adopter le <b>procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle tenue en mode virtuel le 13 avril 2021, tel qu'il a été distribué.</b></p>
<b><u>ADOPTÉE</u></b>	
<b>Rapport du président et du chef de la direction</b>	<p>Cliff Stevenson, président de l'ACI de 2021, et Michael Bourque, chef de la direction de l'ACI, présentent un rapport sur le nouveau plan stratégique de l'ACI soulignant le succès de REALTOR.ca, et précisent l'augmentation significative du nombre de clients potentiels que REALTOR.ca a dirigé vers les membres et l'offre de logement historiquement faible.</p> <p>Le chef de la direction exprime son plaisir d'avoir travaillé avec des présidents qui ont tenu bon malgré deux années difficiles de pandémie et qui ont continué à bâtir des relations afin de rassembler les membres du secteur.</p>

Le chef de la direction discute du rapport des consultations prébudgétaires adopté récemment par la Chambre des communes; du changement du discours qui vise maintenant plutôt l'offre de logement par le gouvernement; de la nomination d'un nouveau ministre du Logement; de l'intention du gouvernement à aider les familles à acheter une première propriété en assouplissant l'Incitatif à l'achat d'une première propriété et en créant un programme de location avec option d'achat; et du fait que l'accessibilité du logement est une question qui préoccupe tous les partis politiques. La réussite des Journées du CAP et de nombreuses rencontres en personne et virtuelles ont fait du logement un enjeu prioritaire.

Le chef de la direction mentionne la troisième Semaine REALTORS Care® annuelle à laquelle plus de 30 chambres et associations immobilières ont participé. Elles ont recueilli et versé plus de 300 000 \$, sans compter les dons en nature, pour appuyer des œuvres de bienfaisance qui soutiennent le logement et les refuges à l'échelle du pays. Il mentionne de plus le succès des collectes de fonds pour aider les sinistrés des inondations en Colombie-Britannique et pour venir en aide aux personnes touchées par la crise humanitaire en Ukraine.

Le président fait mention des récents cours de formation offerts; de la collaboration avec les membres qui s'est faite sous de nombreuses formes; et du grand succès de la campagne de publicité.

<p><b>Rapport financier de l'exercice se terminant le 31 décembre 2021</b></p>	<p>Le président du comité d'audit présente le rapport portant sur la période de 12 mois allant du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021. Il précise qu'il y a eu une augmentation importante du nombre de membres, ce qui s'est traduit par 1,9 million de dollars de revenus supplémentaires.</p>
<p><b>Nomination des auditeurs</b></p>	<p>Le président du comité d'audit présente son rapport sur les recommandations en prévision de la nomination des auditeurs du prochain exercice financier et indique qu'un appel d'offres a eu lieu en 2021.</p>
<p><b>Motion 3 -2022(1)</b></p>	<p>Il est proposé et appuyé de nommer la <b>société KPMG, comptables agréés d'Ottawa, comme cabinet responsable de l'audit de L'Association canadienne de l'immeuble pour l'exercice financier allant du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022.</b></p>
<p><b>ADOPTÉE</b></p>	



## Conseil d'administration de 2022

Le président annonce que les candidats ci-dessous aux postes d'administrateur ont été élus par acclamation ou lors d'élections régionales, et que chaque mandat est d'une durée de deux ans.

### **ADMINISTRATEURS RÉGIONAUX**

Ontario – Larry Cerqua

Alberta/Territoires du Nord-Ouest – James Mabey

Atlantique – Chris Peters

Saskatchewan – Steven Bobiash

## Élection des administrateurs de représentation générale

Conformément au Règlement intérieur de l'ACI, les sept candidats ci-dessous, qui possèdent les qualités essentielles, ont soumis leur candidature aux postes d'administrateur de représentation générale, dont trois postes d'un mandat de deux ans et un poste d'un mandat d'un an.

Ron Abraham

Philip Dorner

Darin Germyn

Phil Moore

Gurcharan Garry Bhaura

Colette Gerber

Rebecca Kopel

Après avoir expliqué le processus électoral, on accorde trois minutes à chaque candidat pour faire une allocution.

Les votes sont exprimés par voie électronique.

Le président indique qu'après le premier tour de scrutin, les trois postes dont le mandat est de deux ans sont pourvus. Il annonce les résultats comme suit :

Gurcharan Garry Bhaura

Darin Germyn

Phil Moore

Un deuxième tour de scrutin est nécessaire pour pourvoir le poste d'administrateur de représentation générale d'un mandat d'un an, car aucun candidat n'a obtenu la majorité des votes. Phil Dorner est éliminé du deuxième tour de scrutin puisqu'il a obtenu le moins de votes.

Un deuxième tour de scrutin est tenu et aucun candidat n'a obtenu la majorité des votes.

Un troisième tour de scrutin est nécessaire pour pourvoir le poste d'administrateur de représentation générale d'un mandat d'un an. Rebecca Kopel est éliminée du troisième tour de scrutin puisqu'elle a obtenu le moins de votes.

Un troisième tour de scrutin est tenu. En raison de problèmes techniques, les résultats du troisième tour de scrutin ont été déclarés non valides par les scrutateurs et un quatrième tour de scrutin est nécessaire.

Un quatrième tour de scrutin est tenu. Le résultat est le suivant :

Colette Gerber a obtenu la majorité des votes; le poste d'un mandat d'un an est donc pourvu.

**Modifications aux statuts constitutifs et modifications proposées aux Règlement intérieur et Règlements**

**Date d'entrée en vigueur des modifications apportées aux Règlement intérieur et Règlements**

Le président demande à Jill Oudil, présidente élue, de présenter la motion.

**Motion 4 -2022(1)**

Il est dûment proposé et appuyé **d'adopter les modifications proposées à l'article 2.2, telles qu'elles figurent à la page 37 (version anglaise) et à la page 39 (version française) de la Documentation de l'ordre du jour de l'AGA.**

**ADOPTÉE**

**Résolutions des membres de l'assemblée**

Le président demande à la présidente élue de présenter la motion.

**Motion 5 -2022(1)**

Il est dûment proposé et appuyé **d'adopter les modifications proposées à l'article 6.4, telles qu'elles figurent à la page 38 (version anglaise) et à la page 40 (version française) de la Documentation de l'ordre du jour de l'AGA.**

**ADOPTÉE**

**Partage des voix**

Le président demande à la présidente élue de présenter la motion.

**Motion 6 -2022(1)**

Il est dûment proposé et appuyé **d'adopter les modifications proposées à l'article 8.7, telles qu'elles figurent aux pages 39 et 40 (version anglaise) et aux pages 41 et 42 (version française) de la Documentation de l'ordre du jour de l'AGA.**

**ADOPTÉE**

	<p><b>Nom français de l'ACI</b> Le président demande à la présidente élue de présenter la motion.</p>
<b>Motion 7 -2022(1)</b>	<p>Il est dûment proposé et appuyé <b>que</b> :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. la dénomination sociale de l'ACI soit changée de « L'Association canadienne de l'immeuble » à « L'Association canadienne de l'immobilier »;</b></li> <li><b>2. l'ACI soit autorisée et chargée de présenter une demande au directeur de Corporations Canada afin de conférer une force juridique à ce changement.</b></li> </ol> <p style="text-align: center;"><b><u>ADOPTÉE</u></b></p>
<b>Remerciements aux membres sortants du conseil d'administration</b>	<p>Avant de lever la séance, la contribution des administrateurs sortants suivants est reconnue :</p> <p>Costa Pouloupoulos, président sortant Dianne Usher, administratrice de représentation générale Kari McBride, administratrice régionale Ron Abraham, administrateur de représentation générale</p>
<b>Passation de pouvoirs au conseil d'administration de 2022</b>	<p>Costa Pouloupoulos, président de l'ACI de 2020, procède à la passation de pouvoirs aux membres du conseil d'administration de 2022.</p>
<b>Levée de la séance</b>	<p>Le président déclare la séance levée à 15 h 58 (HE).</p>

# Point 5 – Rapport financier et états financiers audités

## L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER DISCUSSION ET ANALYSE DE LA DIRECTION

### 31 décembre 2022

La discussion et l'analyse suivantes portent sur la situation financière, soit les résultats des activités, de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) en date du 31 décembre 2022. Elles doivent être lues de concert avec les états financiers audités pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2022.

### Aperçu

Les étapes importantes et réalisations de l'ACI sont décrites dans son Rapport annuel de 2022, qui est accessible en ligne.

### Données annuelles sélectionnées – consolidées

	Données réelles 31 déc. 2022	Données réelles 31 déc. 2021	Données réelles 31 déc. 2020
<b>Adhésion</b>	160 064	151 088	136 605
<b>Droits d'adhésion</b>	310 \$	310 \$	310 \$
	(000 \$)	(000 \$)	(000 \$)
<b>Revenus provenant de l'adhésion</b>	48 120,0	44 315,6	40 397,9
<b>Frais d'initiation des nouveaux membres</b>	3 418,8	3 539,4	1 889,4
<b>Revenus totaux</b>	54 366,3	50 350,1	44 424,5
<b>Dépenses totales</b>	(53 902,9)	(46 481,0)	(43 048,5)
<b>Revenus nets</b>	463,4	3 869,1	1 376,0
<b>Soldes des fonds</b>	43 796,6	43 333,2	39 464,1

Le nombre de membres de l'Association a augmenté de 5,9 % en 2022 par rapport à 2021.

## Revue des opérations

MEMBRES	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre		Budget
<b>Membres – 2022</b>	153 744	157 109	158 810	160 064		150 000
<b>Membres – 2021</b>	140 331	144 058	147 556	151 088		133 000
<b>Membres – 2020</b>	133 476	133 121	134 769	136 605		135 000
<b>Membres – 2019</b>	130 107	131 388	132 238	133 242		128 000
<b>Membres – 2018</b>	126 180	127 954	128 646	129 752		123 000
<b>Membres – 2017</b>	122 158	122 712	124 041	125 316		117 500
<b>Membres – 2016</b>	115 835	117 888	119 514	121 209		112 500
					<b>Total</b>	<b>Budget</b>
<b>Nouveaux membres – 2022</b>	5 386	5 759	4 806	4 399	20 350	10 000
<b>Nouveaux membres – 2021</b>	6 378	6 034	6 101	5 398	23 911	8 100
<b>Nouveaux membres – 2020</b>	3 183	2 139	3 707	4 942	13 971	8 100
<b>Nouveaux membres – 2019</b>	5 214*	3 916	3 573	3 054	15 757	8 100
<b>Nouveaux membres – 2018</b>	3 330	3 872	3 371	3 281	13 854	8 100
<b>Nouveaux membres – 2017</b>	3 096	3 041	2 772	3 040	11 949	8 100
<b>Nouveaux membres – 2016</b>	3 732	4 094	3 518	3 149	14 493	8 100
<b>*Comprend 2 405 réintégrations; le nombre de nouveaux membres s'élève donc à 2 809.</b>						
<b>Annulations – 2022</b>	2 918	2 651	3 268	3 990	12 827	0
<b>Annulations – 2021</b>	2 311	1 884	2 509	2 133	8 837	0
<b>Annulations – 2020</b>	3 265	2 724	2 162	3 337	11 488	0
<b>Annulations – 2019</b>	3 272	2 977	3 208	2 345	11 802	0
<b>Annulations – 2018</b>	2 734	2 659	2 883	2 463	10 739	0
<b>Annulations – 2017</b>	2 215	2 236	2 336	1 870	8 657	0
<b>Annulations – 2016</b>	2 210	2 348	2 219	1 634	8 411	0

Veuillez noter que le nombre de nouveaux membres dans le tableau ci-dessus comprend les réintégrations, c'est-à-dire les membres qui ont réintégré l'ACI après une période de 24 mois suivant leur départ.

En 2022, une baisse de 14,9 % du nombre de nouveaux membres a été enregistrée, par rapport à 2021; parallèlement, le nombre de membres quittant la profession a augmenté de 45,1 % comparativement à 2021.

## Dépenses

Le tableau ci-dessous présente les dépenses réelles comparativement aux prévisions budgétaires et à l'année précédente.

	Budget 2022	Données réelles 31 déc. 2022	Données réelles 31 déc. 2021
<b>Services juridiques</b>	635 000	619 228	487 644
<b>Défense des intérêts</b>			
<b>Relations gouvernementales</b>	1 770 460	1 580 813	607 809
<b>RJP/FRC/RSE</b>	630 000	327 940	146 060
<b>Statistiques du système MLS®</b>	496 098	234 592	250 974
<b>Réputation</b>			
<b>Communications</b>	1 821 000	1 654 272	1 527 303
<b>Marketing</b>	2 369 750	1 897 838	1 957 450
<b>Apprentissage et perfectionnement</b>	621 500	389 770	33 275
<b>Campagne de publicité nationale</b>	8 950 000	7 540 497	7 749 866
<b>REALTOR.ca</b>			
<b>Produits et services technologiques</b>	13 917 880	12 841 757	11 306 483
<b>Comités/Groupes de travail</b>	1 015 916	957 296	410 805
<b>Représentation</b>	1 051 706	906 990	684 986

### Services juridiques

Les dépenses réelles de 2022 sont plus élevées que celles de 2021 en raison des coûts associés au projet de révision juridique, et ce, malgré les économies réalisées dans les frais de déplacement grâce à une plus grande utilisation de webinaires pour la formation.

## **Défense des intérêts**

### **Relations gouvernementales**

Les dépenses de 2022 sont beaucoup plus élevées que celles de 2021 en raison du retour des Journées du CAP en personne et d'une augmentation globale des déplacements pour des réunions en personne. Elles sont compensées par les économies réalisées dans les activités liées à la consultation, à la recherche sur les enjeux, à la campagne/action politique et aux sondages.

### **RJP/Impact stratégique/FRC**

Les dépenses de 2022 comprennent un audit effectué par Realized Worth visant à évaluer le programme REALTORS Care® afin de fournir des recommandations. Il y a également eu des dépenses supplémentaires pour des initiatives liées à la diversité, à l'équité, à l'inclusion et à l'antiracisme (DEIA) et à la durabilité afin de poursuivre le travail sur la stratégie approuvée par le conseil d'administration. Les dépenses du RJP ont été engagées en lien avec la recherche visant à encourager les nouveaux membres à prendre part à la gouvernance de l'ACI.

### **Statistiques du système MLS®**

Les dépenses de 2022 correspondent aux dépenses de 2021, à l'exception d'une augmentation du nombre de déplacements pour des présentations en personne, et des dépenses de maintenance de l'Indice des prix des propriétés MLS® (IPP MLS®) qui ont été transférées aux immobilisations dans le cadre de la mise en œuvre.

## **Réputation**

### **Communications**

Les dépenses de 2022 sont légèrement supérieures à celles de 2021 en raison des dépenses liées à un plan de gestion de crise en matière de communications et à un nouveau contrat de relations publiques proactives, ainsi qu'à un plus grand nombre de présentations et de réunions en personne.

### **Marketing**

Les dépenses de 2022 comprennent une augmentation des dépenses pour le marketing sur les moteurs de recherche, un budget pour l'embauche d'étudiants d'un programme coop afin d'amplifier les campagnes de marketing et un plus grand nombre de salons professionnels. Des fonds supplémentaires ont été affectés à la recherche dans le cadre du sondage auprès des membres mené cette année par The Portage Group (TPG) et d'autres sondages menés par TPG au cours de l'année.

### **Apprentissage et perfectionnement**

Toutes les dépenses liées à l'apprentissage et au perfectionnement ont été retirées du budget du Réseau des DA et affectées à un nouveau poste budgétaire. Les dépenses d'apprentissage et de perfectionnement de 2022 comprennent des dépenses engagées pour l'élaboration d'une désignation verte de l'ACI et l'amélioration du Centre d'apprentissage de l'ACI, y compris un cadre professionnel et des services juridiques.

### **Campagne de publicité nationale**

En 2022, un appel d'offres a été lancé pour une nouvelle agence de publicité, et le contrat a été attribué à No Fixed Address. De plus, aucune nouvelle campagne n'a été lancée puisque la campagne de 2021 a donné d'excellents résultats et qu'il n'était pas nécessaire de produire une nouvelle campagne ce qui a permis de réaliser des économies importantes en termes de coûts de production.

## Technologie pour nos membres et les consommateurs

### Produits et services technologiques

Les dépenses de 2022 sont plus élevées en général en raison de l'augmentation du soutien externe de REALTOR.ca pour appuyer de nouvelles fonctionnalités, comme la quatrième version de l'application, ainsi que le développement du Réseau d'action immobilier et d'ACI – International.

### Comités/Groupes de travail

Chaque comité et groupe de travail de l'ACI a tenu une réunion en personne; les autres réunions se sont déroulées en mode virtuel. L'Assemblée générale annuelle s'est tenue en mode hybride. Le comité international et le comité de l'apprentissage et du perfectionnement ont été dissous, et il n'y a donc pas de dépenses liées à leurs réunions.

### Représentation

Les frais de déplacement en 2022, particulièrement pour les déplacements internationaux, sont moins élevés. Les déplacements en 2022 sont toutefois supérieurs à ceux en 2021.

### Salaires et avantages sociaux

	Données réelles 31 déc. 2022	Données réelles 31 déc. 2021	Données réelles 31 déc. 2020
	(000 \$)	(000 \$)	(000 \$)
<b>Total des salaires et avantages sociaux</b>	16 942,8	15 531,5	15 275,3
<b>Salaires et avantages sociaux comme pourcentage des dépenses</b>	31,4 %	33,3 %	35,7 %

Les dépenses comprennent également les avantages sociaux, les frais de recrutement, les cotisations à des associations professionnelles et les dépenses liées aux enquêtes sur les salaires.

## 200, rue Catherine

À l'heure actuelle, l'ACI loue plus de 50 % ou 30 053 pi ca de la surface louable totale de 52 241 pi ca, y compris la moitié de l'espace au sous-sol de l'immeuble servant de laboratoire d'innovation.

Qualified Financial Services loue maintenant le quatrième étage que l'ACI occupait auparavant, et une offre de location pour la moitié du deuxième étage a été signée avec Rhodes Caldwell pour une occupation le 1<sup>er</sup> février 2023. Par conséquent, seulement le rez-de-chaussée et la moitié du deuxième étage demeurent vacants.



## Liquidité et ressources en capital

Le fonds pour éventualités est actuellement maintenu à quatre mois de dépenses d'exploitation, mais sera augmenté à 9 M\$, avec une affectation de 1 M\$ provenant du fonds de fonctionnement. L'ACI puisera dans ce fonds advenant une diminution du nombre de membres.

Le fonds de défense juridique affiche un solde de 1,7 M\$, à la suite des dépenses engagées pour le projet de révision juridique. Un montant du fonds de fonctionnement sera affecté en 2023 pour rétablir le fonds à 2 M\$, conformément à la politique du conseil d'administration.

Le fonds de prévoyance pour l'immeuble a un solde de 1,6 M\$ en prévoyance d'un changement de locataires et d'avantages incitatifs relatifs aux baux. Un montant de 1 M\$ a été affecté au cours de l'exercice, dont 300 k\$ qui ont été transférés au fonds pour l'immeuble.

Le fonds de développement technologique affiche un solde de 1,2 M\$. Afin de continuer à soutenir des projets d'innovation liés à REALTOR.ca et des recherches liées à la chaîne de blocs, ces fonds seront attribués comme suit :

- ◆ **200 k\$** : pour le partage d'informations sur les « activités » des membres (participation à des comités, titres professionnels, infractions au code, etc.) au moyen de la chaîne de blocs.
- ◆ **1 M\$ – Innovation** : pour l'intégration de l'IPP MLS® à l'application des membres, ce qui nécessite une refonte complète de l'outil dans l'application native. Cet ajout se ferait aussi sur l'application à l'intention du consommateur. Des ressources seront affectées pour accélérer les projets en cours, notamment les pages rémanentes de propriétés (c.-à-d. l'objectif d'avoir une page pour chaque adresse au Canada). Ces projets ont été reportés à 2023.

Le fonds d'apprentissage et de développement affiche un solde de 100 k\$, ce qui permet de poursuivre les travaux liés au Centre d'apprentissage de l'ACI et au système de gestion de l'apprentissage.

États financiers de

# **L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER**

Exercice clos le 31 décembre 2022

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

États financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

	Page
<b>Rapport des auditeurs indépendants</b>	
État de la situation financière .....	1
État des résultats .....	2
État de l'évolution des soldes de fonds .....	3
État des flux de trésorerie.....	4
Notes afférentes aux états financiers .....	5
Tableau des produits et des charges – fonds pour l'immeuble .....	17



KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.  
150, rue Elgin  
Bureau 1800  
Ottawa ON K2P 2P8  
Canada  
Téléphone 613-212-5764  
Télécopieur 613-212-2896

## RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Aux membres de L'Association canadienne de l'immobilier

### *Opinion*

Nous avons effectué l'audit des états financiers de L'Association canadienne de l'immobilier (« l'entité »), qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 décembre 2022;
- l'état des résultats pour l'exercice clos à cette date;
- l'état de l'évolution des soldes de fonds clos à cette date;
- l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
- ainsi que les notes afférentes, y compris le résumé des principales méthodes comptables;

(ci-après, les « états financiers »).

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'entité au 31 décembre 2022, ainsi que des résultats de son exploitation, de l'évolution des soldes de fonds, et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

### *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 des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers** » de notre rapport des auditeurs.

Nous sommes indépendants de l'entité 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.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l., société à responsabilité limitée de l'Ontario et cabinet membre de l'organisation mondiale KPMG de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais à responsabilité limitée par garantie.  
KPMG Canada fournit des services à KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l.



Page 2

### ***Informations comparatives***

Nous attirons votre attention sur la note 12 des états financiers, qui explique que certaines informations comparatives présentées pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été retraitées en raison d'erreurs non significatives commises lors de périodes antérieures. Dans le cadre de notre audit des états financiers pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, nous avons également examiné les ajustements qui ont été effectués aux fins de ce retraitement.

À notre avis, ces ajustements sont appropriés et ont été correctement effectués. Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ce point.

### ***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'entité à poursuivre son exploitation, 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'entité ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'entité.

### ***Responsabilités des auditeurs 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 des auditeurs 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.



Page 3

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 de cet audit.

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'entité;
- 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 de l'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'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport des auditeurs 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 auditeurs. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'entité à cesser son exploitation;
- 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 notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations



Page 4

importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

*KPMG s.r.l. / s.r.l. s.r.l.*

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Ottawa (Canada)

Le 19 mars 2023

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

État de la situation financière

Au 31 décembre 2022, avec informations comparatives de 2021

	2022	2021 (corrigées – note 12)
<b>Actif</b>		
Actif à court terme		
Encaisse	5 098 225 \$	1 398 248 \$
Débiteurs	1 170 061	734 516
Droits d'adhésion à recevoir (note 11b)	3 604 617	3 228 166
Charges payées d'avance	1 589 586	218 518
	<u>11 462 489</u>	<u>5 579 448</u>
Placements (note 3)	24 221 770	29 060 849
Immobilisations corporelles et actifs incorporels (note 4)	11 888 724	12 619 308
	<u>47 572 983 \$</u>	<u>47 259 605 \$</u>

## Passif et soldes de fonds

Passif à court terme		
Créditeurs et charges à payer (note 5)	3 412 439 \$	3 607 818 \$
Produits reportés	363 931	318 596
	<u>3 776 370</u>	<u>3 926 414</u>
Soldes des fonds		
Fonds de fonctionnement	18 079 150	16 269 226
Fonds affectés (note 6b)	13 828 739	14 444 657
Fonds d'immobilisations	11 888 724	12 619 308
	<u>43 796 613</u>	<u>43 333 191</u>
Engagements (note 7)		
Éventualités (note 8)		
	<u>47 572 983 \$</u>	<u>47 259 605 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

Au nom du conseil d'administration,

 *Jill Oudil*, 03/15/23, administrateur

\_\_\_\_\_, administrateur



# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

## État des résultats

Exercice clos le 31 décembre 2022, avec informations comparatives de 2021

	Fonds de fonctionnement	Fonds affectés (note 6b)	Total 2022	Total 2021 (corrigées – note 12)
<b>Produits</b>				
Droits d'adhésion	51 538 816 \$	– \$	51 538 816 \$	47 854 988 \$
Évaluations technologiques	1 437 563	–	1 437 563	1 066 143
Conférences	341 711	–	341 711	144 190
Fonds pour l'immeuble (tableau)	–	565 480	565 480	398 004
Divers	320 810	–	320 810	189 987
Placements	161 920	–	161 920	696 748
	53 800 820	565 480	54 366 300	50 350 060
<b>Charges</b>				
Services aux membres	27 531 380	–	27 531 380	24 043 481
Structure administrative et représentation	1 863 110	–	1 863 110	1 074 156
Frais de fonctionnement	2 910 409	–	2 910 409	2 408 244
Salaires et charges sociales	16 852 782	–	16 852 782	15 531 468
Fonds de soutien du Programme de défense juridique	–	448 512	448 512	124 999
Fonds pour l'immeuble (tableau)	–	853 903	853 903	852 307
Fonds de développement technologique	–	1 678 983	1 678 983	764 786
Fonds d'apprentissage et de perfectionnement	–	–	–	149 341
	49 157 681	2 981 398	52 139 079	44 948 782
<b>Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits) avant l'amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels</b>	4 643 139	(2 415 918)	2 227 221	5 401 278
<b>Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels</b>	(1 631 105)	(132 694)	(1 763 799)	(1 532 183)
<b>Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)</b>	3 012 034 \$	(2 548 612)\$	463 422 \$	3 869 095 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

État de l'évolution des soldes de fonds

Exercice clos le 31 décembre 2022, avec informations comparatives de 2021

	Fonds de fonctionnement	Fonds affectés (note 6b)	Fonds d'immobi- lisations	2022 Total	2021 Total (corrigées – note 12)
Solde des fonds au début de l'exercice	15 305 390 \$	14 466 034 \$	12 619 308 \$	42 390 732 \$	38 521 637 \$
Ajustements (note 12)	963 836	(21 377)	–	942 459	942 459
Solde des fonds au début de l'exercice, corrigé	16 269 226	14 444 657	12 619 308	43 333 191	39 464 096
Excédent des produits sur les charges (des charges sur les produits)	3 012 034	(2 548 612)	–	463 422	3 869 095
Virement du fonds de fonctionnement	(1 800 000)	1 800 000	–	–	–
Évolution nette du fonds d'immobilisations					
Acquisitions d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	(1 033 215)	–	1 033 215	–	–
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	1 631 105	132 694	(1 763 799)	–	–
	597 890	132 694	(730 584)	–	–
Solde des fonds à la fin de l'exercice	18 079 150 \$	13 828 739 \$	11 888 724 \$	43 796 613 \$	43 333 191 \$

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

État des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 décembre 2022, avec informations comparatives de 2021

	2022	2021 (corrigées – note 12)
Rentrées (sorties) de fonds		
Activités de fonctionnement		
Excédent des produits sur les charges	463 422 \$	3 869 095 \$
Éléments hors caisse		
Amortissement d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	1 763 799	1 532 183
Perte (profit) de placement non réalisée	180 034	(643 681)
Variation du fonds de roulement hors caisse lié au fonctionnement	(2 333 108)	1 653 782
	<u>74 147</u>	<u>6 411 379</u>
Activités d'investissement		
Acquisitions de placements	(10 980 886)	(25 540 429)
Acquisitions d'immobilisations corporelles et d'actifs incorporels	(1 033 215)	(833 350)
	<u>(12 014 101)</u>	<u>(26 373 779)</u>
Activités de financement		
Encaissement de placements	15 639 931	17 487 362
Augmentation (diminution) de l'encaisse	<u>3 699 977</u>	<u>(2 475 038)</u>
Encaisse au début de l'exercice	1 398 248	3 873 286
Encaisse à la fin de l'exercice	<u>5 098 225 \$</u>	<u>1 398 248 \$</u>

Se reporter aux notes afférentes aux états financiers.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 1. Fonctionnement

L'Association canadienne de l'immobilier (l'« Association ») a été constituée en société sans capital-actions le 1<sup>er</sup> novembre 1954, en vertu de la *Loi sur les corporations canadiennes*. Depuis le 11 décembre 2013, les statuts de l'Association ne sont plus dressés en vertu de la *Loi sur les corporations canadiennes* mais conformément à la *Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif*. Étant sans but lucratif, l'Association n'est pas assujettie à l'impôt sur le revenu en vertu de l'alinéa 149(1)(l) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

L'Association travaille pour les détenteurs du titre REALTOR<sup>®</sup> et l'intérêt général. Pour ce faire :

- elle fait valoir les intérêts de ses membres auprès du gouvernement fédéral et de ses organismes relativement aux lois ou aux projets de loi qui les touchent ou qui ont une incidence sur l'accession à la propriété;
- elle aide ses membres à mieux servir leurs clients en leur procurant des produits technologiques de qualité, tels que REALTOR.ca, WEBForms<sup>®</sup> et le SDD<sup>MC</sup>;
- elle favorise le professionnalisme et la bonne conduite des membres en publiant des normes d'application nationale et en établissement des symboles de qualité associés à l'utilisation des images et des marques de commerce de l'Association, en plus d'assurer la protection et la promotion de ses deux principales marques de commerce, à savoir MLS<sup>®</sup> et REALTOR<sup>®</sup>;
- elle produit des analyses et des informations précises et à jour sur les questions économiques.

## 2. Principales méthodes comptables

Les présents états financiers ont été préparés par la direction conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, qui sont énoncées dans la Partie III du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*. Les méthodes comptables les plus importantes sont présentées ci-après.

### a) Mode de présentation

L'Association suit la méthode comptable du report s'appliquant aux organismes sans but lucratif pour comptabiliser les apports, et elle utilise la comptabilité par fonds.

Les présents états financiers rendent compte du fonctionnement de L'Association canadienne de l'immobilier. Ils ne portent pas sur les produits, les charges, les actifs et les passifs des entités apparentées à l'Association : Realtor Canada Inc. et ses chambres immobilières et associations provinciales membres. Ces organismes sont présentés à la note 11.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### b) Comptabilité par fonds

Le fonds de fonctionnement contient les produits, les charges, les actifs, les passifs et les soldes de fonds découlant des activités générales de l'Association et des services aux membres.

Le fonds d'immobilisations contient les investissements de l'Association en immobilisations corporelles et en actifs incorporels.

Les fonds affectés font l'objet de la note 6 b).

### c) Constatation des produits

Les produits découlant des droits d'adhésion et des évaluations technologiques sont calculés à partir des renseignements relatifs à l'adhésion fournis par chacune des chambres faisant partie de l'Association. Les droits d'adhésion reçus d'avance sont reportés et seront inscrits en produits dans l'exercice auquel ils se rapportent. Les droits d'adhésion initiaux sont comptabilisés selon la comptabilité de caisse.

Les produits tirés de la commandite, du bâtiment, de la défense juridique et d'autres sources sont constatés dans la période à laquelle ils se rapportent.

### d) Charges

L'Association présente ses charges par fonction, à l'exception des salaires et charges sociales et de l'amortissement des immobilisations corporelles et des actifs incorporels, qui sont présentés séparément.

Les charges sont constatées dans l'exercice où elles sont engagées et ventilées selon la fonction à laquelle elles se rapportent directement.

L'Association ne ventile pas les charges entre les fonctions après leur constatation initiale.

### e) Instruments financiers

Les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur au moment de la comptabilisation initiale. Les instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Tous les autres instruments financiers sont ultérieurement comptabilisés au coût ou au coût après amortissement, sauf si la direction a choisi de comptabiliser les instruments à la juste valeur. L'Association n'a pas choisi de comptabiliser ces instruments financiers à leur juste valeur.

Les achats et ventes de placements sont comptabilisés à la date de l'opération. Les coûts de transaction engagés dans le cadre de l'acquisition d'instruments financiers évalués ultérieurement à la juste valeur sont imputés aux résultats à mesure qu'ils sont engagés. Tous les autres instruments financiers sont ajustés en fonction des coûts de transaction engagés au moment de l'acquisition et des frais de financement, lesquels sont amortis selon la méthode linéaire.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### e) Instruments financiers (suite)

Les actifs financiers font l'objet d'un test de dépréciation tous les ans à la clôture de l'exercice s'il existe des indications de dépréciation. S'il existe une indication de dépréciation, l'Association détermine s'il y a eu un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs au titre de l'actif financier. S'il y a eu un changement défavorable important dans les flux de trésorerie attendus, elle ramène la valeur comptable de l'actif financier au plus élevé des montants suivants : la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus, le prix qu'elle pourrait obtenir de la vente de l'actif financier ou la valeur de réalisation qu'elle s'attend à obtenir de tout bien affecté en garantie du remboursement de l'actif financier. Si des faits et circonstances donnent lieu à une reprise au cours d'une période ultérieure, une moins-value doit faire l'objet d'une reprise dans la mesure de l'amélioration, la valeur comptable ne devant pas être supérieure à la valeur comptable initiale.

### f) Immobilisations corporelles et actifs incorporels

Les immobilisations corporelles et les actifs incorporels sont comptabilisés au coût. Les améliorations qui prolongent la durée d'utilité d'un bien sont capitalisées. Lorsqu'une immobilisation ne contribue plus à la capacité de l'Association de fournir des services, sa valeur comptable est ramenée à sa valeur résiduelle.

L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire ou la méthode de l'amortissement dégressif en fonction des taux annuels suivants :

Élément d'actif	Taux
Immobilisations corporelles	
Bâtiment (linéaire)	25 années
Matériel de bureau	de 10 % à 20 %
Matériel informatique	30 %
Améliorations au bâtiment (linéaire)	15 années
Améliorations locatives (linéaire)	15 années
Actifs incorporels	
Logiciels	30 %
Sites Web	30 %

Le nom de domaine MLS® n'est pas amorti, puisqu'il a une durée de vie indéterminée.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

## 2. Principales méthodes comptables (suite)

### g) Régime de retraite à cotisations déterminées

L'Association constate une charge dans le fonds de fonctionnement en ce qui a trait à la cotisation qu'elle est tenue de faire au régime de retraite à cotisations déterminées en fonction des services rendus par les employés au cours de l'exercice.

### h) Estimations

La préparation des états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif exige de la direction qu'elle fasse des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur les montants déclarés des éléments d'actif et de passif, sur la présentation des éléments d'actif et de passif éventuels à la date des états financiers et sur les montants déclarés des produits et des charges de la période. Les éléments nécessitant des estimations détaillées de la part de la direction comprennent notamment la constatation des produits découlant des cotisations pour le quatrième trimestre. Les résultats réels pourraient différer des estimations. Celles-ci font l'objet d'un examen annuel et, lorsque des redressements doivent être apportés, ils sont constatés dans les états financiers au cours de la période où ils deviennent connus.

## 3. Placements

### a) Valeurs des placements

Les placements se composent de ce qui suit :

31 décembre 2022	Coût	Valeur comptable
Trésorerie	310 273 \$	310 273 \$
Certificats de placement garanti	20 107 773	20 542 343
Fonds d'obligations de sociétés	1 148 408	1 076 629
Actions	1 957 648	2 292 525
	<b>23 524 102 \$</b>	<b>24 221 770 \$</b>
31 décembre 2021	Coût	Valeur comptable
Trésorerie	1 617 520 \$	1 617 520 \$
Certificats de placement garanti	18 524 249	18 699 780
Fonds d'obligations de sociétés	6 188 668	6 173 456
Actions	1 852 710	2 570 093
	<b>28 183 147 \$</b>	<b>29 060 849 \$</b>

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 1

## 3. Placements (suite)

### a) Valeurs des placements (suite)

La valeur comptable des certificats de placement garantis comprend le coût initial et les intérêts courus. La valeur comptable représente la juste valeur du fonds d'obligations de sociétés et des actions. Les placements sont détenus par l'Association en vue de financer le fonds de fonctionnement, le fonds pour éventualités, le fonds de soutien du Programme de défense juridique, le fonds de prévoyance pour l'immeuble, le fonds pour noms de domaine MLS® et le fonds d'apprentissage et de perfectionnement.

Les placements sont gérés par des gestionnaires conformément à la politique approuvée par le conseil d'administration.

### b) Taux d'intérêt effectifs et échéances des placements

Les taux d'intérêt effectifs et les dates d'échéance se situent dans les fourchettes suivantes :

31 décembre 2022	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Certificats de placement garanti	0,32 % à 4,30 %	mars 2023 à janvier 2027

31 décembre 2021	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Certificats de placement garanti	0,32 % à 4,30 %	avril 2022 à mai 2026



# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

## 4. Immobilisations corporelles et actifs incorporels

	Coût	Amortissement cumulé	2022 Valeur comptable nette	2021 Valeur comptable nette
Immobilisations corporelles				
Terrains	2 593 000 \$	– \$	2 593 000 \$	2 593 000 \$
Bâtiment	7 372 126	4 865 603	2 506 523	2 801 409
Matériel de bureau	1 457 733	967 777	489 956	567 522
Matériel informatique	1 493 436	1 493 436	–	29 534
Améliorations au bâtiment	1 377 212	1 098 803	278 409	410 528
Améliorations locatives	5 589 054	2 607 255	2 981 799	2 962 218
Actifs incorporels				
Logiciels	4 111 624	3 015 407	1 096 217	1 083 918
Sites Web	–	–	–	228 359
Nom de domaine MLS®	1 942 820	–	1 942 820	1 942 820
	<b>25 937 005 \$</b>	<b>14 048 281 \$</b>	<b>11 888 724 \$</b>	<b>12 619 308 \$</b>

Le coût et l'amortissement cumulé sont indiqués nets des sorties d'immobilisations entièrement amorties de 6 309 369 \$ (30 565 \$ en 2021). Au 31 décembre 2021, le coût et l'amortissement cumulé des immobilisations corporelles et des actifs incorporels s'élevaient respectivement à 31 213 159 \$ et 18 593 851 \$.

## 5. Crédoiteurs et charges à payer

À la fin de l'exercice, l'Association n'avait aucune somme à payer au titre des remises gouvernementales, qu'il s'agisse de la taxe de vente harmonisée ou des cotisations sociales.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

## 6. Soldes de fonds

### a) Gestion du capital

L'Association définit le capital comme étant les soldes de ses fonds. L'objectif global de l'Association à l'égard de ses soldes de fonds est de financer les immobilisations corporelles et les actifs incorporels, les projets futurs et les activités courantes. L'Association gère son actif net en établissant des fonds affectés et en y versant des montants appropriés en vue de projets, d'éventualités et d'autres besoins en capital prévus dans l'avenir. Ces affectations sont présentées à la note 6 b).

L'Association n'est pas assujettie à des exigences de capital imposées de l'extérieur, et sa stratégie globale à l'égard de son actif net demeure inchangée par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### b) Fonds affectés

Les fonds affectés sont présentés ci-dessous.

Fonds	Solde du fonds au début de l'exercice	Insuffisance des produits sur les charges	Virement du (au) fonds de fonctionnement	Virement du fonds d'immobilisations	Solde du fonds à la fin de l'exercice
Fonds pour éventualités	8 090 447 \$	–	\$ 1 000 000	–	\$ 9 090 447
Fonds de soutien du Programme de défense juridique	2 146 699	(448 512)	–	–	1 698 187
Fonds pour l'immeuble	95 516	(421 117)	300 000	132 694	107 093
Fonds de prévoyance pour l'immeuble	900 000	–	500 000	–	1 400 000
Fonds pour noms de domaine MLS®	200 000	–	–	–	200 000
Fonds de développement technologique	2 909 323	(1 678 983)	2 013	–	1 232 353
Fonds de sensibilisation de REALTOR.ca	2 013	–	(2 013)	–	–
Fonds d'apprentissage et de perfectionnement	100 659	–	–	–	100 659
	14 444 657 \$	(2 548 612) \$	1 800 000 \$	132 694 \$	13 828 739 \$

### i) Fonds pour éventualités

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration afin d'améliorer la situation financière de l'Association. Cette dernière vise à ce que le solde de ce fonds corresponde à quatre mois de fonctionnement, soit près de 9 millions de dollars.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 6. Soldes de fonds (suite)

### b) Fonds affectés (suite)

#### ii) Fonds de soutien du Programme de défense juridique

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration afin de soutenir les chambres et associations qui se retrouvent en situation de litige par suite de l'adoption des politiques nationales de L'Association canadienne de l'immobilier ou de leur mise en application. L'Association a pour objectif de maintenir un solde d'environ 2 millions de dollars dans ce fonds.

#### iii) Fonds pour l'immeuble

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration afin de tenir compte de l'excédent accumulé qui découle de l'exploitation de l'immeuble.

#### iv) Fonds de prévoyance pour l'immeuble

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration afin de couvrir les coûts imprévus liés au roulement des locataires, par exemple pour apporter des améliorations locatives ou offrir des loyers gratuits. L'Association a pour objectif de conserver en réserve une somme d'au moins 1,5 million de dollars pour pouvoir absorber lesdits coûts.

#### v) Fonds pour noms de domaine MLS®

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour financer les éventuels coûts ponctuels ou périodiques liés à la demande des noms de domaine .mls et .realtor.

#### vi) Fonds de développement technologique

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour financer la recherche et le développement de produits, tels que REALTOR.ca, WEBForms®, le laboratoire d'innovation et des renseignements organisationnels.

#### vii) Fonds de sensibilisation de REALTOR.ca

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour augmenter la visibilité des produits et services offerts par REALTOR.ca aux membres et aux consommateurs. Ce fonds a été fermé au cours de l'exercice.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 6. Soldes de fonds (suite)

### b) Fonds affectés (suite)

#### viii) Fonds d'apprentissage et de perfectionnement

Il s'agit d'un fonds établi par le conseil d'administration pour l'expansion de l'actuel système de gestion de l'apprentissage et des capacités/ressources de l'équipe d'apprentissage et de perfectionnement, afin d'appuyer la prestation de produits de formation à l'intention des conseils d'administration, de cours aux membres sur les produits et les technologies, de cours aux courtiers et agents immobiliers et de cours sur les questions juridiques et la conformité faisant l'objet de changements importants. Ce fonds est également nécessaire pour maintenir et gérer l'utilisation croissante du Centre d'apprentissage par les chambres, les associations et les membres.

## 7. Engagements

L'Association a des engagements aux termes de contrats visant la location de matériel de bureau et la maintenance des sites Web. Les versements minimaux annuels pour 2023 sont de 14 229 \$.

## 8. Éventualités

L'Association fait actuellement l'objet de poursuites et de réclamations survenues dans le cours normal de ses activités. De l'avis de la direction, il n'est pas possible d'estimer les sommes que l'Association pourrait avoir à payer au titre de ces réclamations, mais quelles qu'elles soient, elles n'auront pas d'incidence négative importante sur les états financiers de l'Association. Toute perte liée à ces éventualités sera comptabilisée dans l'année où aura lieu le règlement.

## 9. Régime de retraite

L'Association est le répondant et l'administrateur du régime de pension de L'Association canadienne de l'immobilier (le « régime »), lequel est enregistré en vertu de la *Loi sur les régimes de retraite* de l'Ontario. Il s'agit d'un régime à cotisations déterminées qui couvre l'ensemble des employés de l'Association qui répondent aux critères d'admissibilité précisés dans la convention du régime et qui choisissent de se joindre au régime. L'Association verse une cotisation de contrepartie correspondant à un pourcentage du salaire brut des participants au régime et qui est établie en fonction du nombre d'années de service au sein de l'Association. Au cours de l'exercice, l'Association a versé au régime la somme de 750 424 \$ (681 994 \$ en 2021), qui est enregistrée dans les salaires et charges sociales.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 10. Risques financiers

L'Association s'expose aux risques suivants en lien avec ses instruments financiers :

### a) 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 l'autre partie à subir une perte financière. L'Association encourt des pertes sur crédit du fait que les contreparties aux instruments financiers peuvent manquer à leurs obligations. Cette exposition est réduite au minimum, car la plupart de ces contreparties sont solvables, consistant en des chambres immobilières canadiennes, des administrations publiques et des sociétés ouvertes.

Périodiquement, l'Association passe en revue les comptes débiteurs et les droits d'adhésion à recevoir des membres et prend en compte, le cas échéant, les sommes irrécouvrables sous forme d'une provision pour créances douteuses. À la fin de l'exercice, les comptes débiteurs et les droits d'adhésion à recevoir des membres ne comportaient aucune provision de ce type.

### b) Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que l'Association ait de la difficulté à respecter ses obligations découlant de ses engagements financiers. L'Association s'attend à respecter ces obligations dans les délais prévus en produisant des flux de trésorerie suffisants issus de ses membres. L'Association ne croit pas avoir une exposition significative au risque de liquidité découlant de ses instruments financiers.

### c) Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur d'un instrument financier ou les flux de trésorerie à être tirés d'un instrument financier fluctuent en raison de facteurs liés aux marchés. Le risque de marché comprend trois types de risque : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et l'autre risque de prix.

#### (i) Risque de change

Le risque de change est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison de la variation des taux de change. L'Association n'estime pas être exposée de façon importante au risque de change puisqu'elle dispose d'environ 300 000 \$ en espèces et en placements en dollars américains.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

---

## 10. Risques financiers

- c) Risque de marché (suite)
  - (ii) Risque de taux d'intérêt et autre risque de prix

Le risque de taux d'intérêt est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des taux d'intérêt du marché. L'autre risque de prix est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison de changements dans les marchés (autres que les changements rattachés aux taux de change ou aux taux d'intérêt), que ceux-ci soient causés par des facteurs spécifiques à l'instrument, son émetteur ou d'autres facteurs affectant les instruments similaires sur le marché. L'Association est exposée au risque de taux d'intérêt et à l'autre risque de prix pour ce qui est de ses placements, comme il est indiqué à la note 3.

Ces risques se sont accrus en 2022 en raison des fluctuations des taux d'intérêt et des prix du marché. Mis à part les changements du niveau de risque de taux d'intérêt et de risque de marché, il n'y a eu aucun changement, par rapport à l'exercice précédent, des expositions aux risques de l'Association qui découleraient de ses instruments financiers ou des politiques, procédures et méthodes qu'elle utilise pour gérer les risques.

## 11. Opérations entre apparentés

L'Association est apparentée à Realtor Canada Inc. ainsi qu'à ses chambres immobilières et associations provinciales membres.

- a) Realtor Canada Inc.

L'Association est apparentée à Realtor Canada Inc. du fait qu'elle détient 50 % des actions de Realtor Canada Inc., qui est une entité à but lucratif. Realtor Canada Inc. a pour but de détenir l'enregistrement de la marque de commerce REALTOR® au Canada. Realtor Canada Inc. n'a ni actif ni passif et n'a effectué aucune transaction financière au cours de l'exercice.

- b) Chambres immobilières et associations provinciales membres

L'Association est apparentée à ses membres (chambres immobilières et associations provinciales membres) dans le cadre de sa structure de gouvernance. L'Association ainsi que les chambres immobilières et les associations provinciales membres offrent des services à leurs membres en mode intégré.

L'Association perçoit les droits d'adhésion auprès de chacun des membres par l'entremise des chambres immobilières. Les droits d'adhésion nationaux sont perçus par les chambres immobilières, puis transmis à l'Association. Toutes les autres opérations entre, d'une part, l'Association et, d'autre part, les chambres immobilières et les associations provinciales ont lieu dans le cours normal des activités de l'Association.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Notes afférentes aux états financiers (suite)

Exercice clos le 31 décembre 2022

## 12. Correction d'erreurs commises lors de périodes antérieures

Au cours de l'exercice, l'Association a relevé des erreurs qui avaient été commises lors de périodes antérieures au moment de la comptabilisation de transactions liées au fonds pour l'immeuble et au fonds de prévoyance pour l'immeuble, ainsi qu'au moment de la comptabilisation des opérations de l'immeuble sis au 200, rue Catherine. En outre, l'Association a constaté une erreur non significative commise lors d'une période antérieure relativement à la classification de sommes à recevoir entre les débiteurs et les droits d'adhésion à recevoir. L'Association a ajusté comme suit les informations comparatives pour corriger ces erreurs :

31 décembre 2021	Valeurs déclarées auparavant	Ajustements	Valeurs corrigées
<b>État de la situation financière</b>			
Débiteurs	454 260 \$	280 256 \$	734 516 \$
Droits d'adhésion à recevoir	2 287 340	940 826	3 228 166
Solde du fonds de fonctionnement	15 026 767	1 242 459	16 269 226
Solde des fonds affectés	14 466 034	(21 377)	14 444 657
<b>État des résultats</b>			
Produit du fonds pour l'immeuble	415 956	(17 952)	398 004
Produit de placements	396 748	300 000	696 748
Charges du fonds pour l'immeuble	848 882	3 425	852 307
<b>État de l'évolution des soldes de fonds</b>			
Solde des fonds au début de l'exercice	38 521 637	942 459	39 464 096
Excédent des produits sur les charges	3 590 472	278 623	3 869 095
Solde des fonds à la fin de l'exercice	42 112 109	1 221 082	43 333 191

## 13. Informations comparatives

Certaines informations comparatives de 2021 ont été reclassées de façon que leur présentation soit conforme celle des états financiers de l'exercice considéré.

# L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMOBILIER

Tableau des produits et des charges – fonds pour l'immeuble

Exercice clos le 31 décembre 2022, avec informations comparatives de 2021

	2022	2021 (corrigées – note 12)
<b>Produits</b>		
Location	231 349 \$	195 731 \$
Frais de fonctionnement récupérés auprès des locataires	202 367	78 979
Autres	131 764	123 294
	<u>565 480</u>	<u>398 004</u>
<b>Charges</b>		
Fonctionnement		
Impôts fonciers	261 397	258 603
Réparations et entretien	267 486	255 679
Services publics	142 175	146 491
Frais de gestion	101 064	52 555
Assurances	56 800	39 133
Honoraires professionnels	6 039	10 514
Frais généraux et administratifs	1 681	3 141
Divers	17 261	–
	<u>853 903</u>	<u>766 116</u>
Dépenses en immobilisations	–	86 191
	<u>853 903</u>	<u>852 307</u>
<b>Excédent des charges sur les produits</b>	<b>(288 423) \$</b>	<b>(454 303) \$</b>

L'Association a capitalisé une tranche de néant\$ (86 191 \$ en 2021) des dépenses en immobilisations engagées pour l'immeuble situé au 200, rue Catherine.



# Point 7 – Amendements de forme aux Règlements de l’ACI

## Modifications proposées aux Règlements

En raison de la transition vers le Portail des membres de l’ACI (anciennement, le Lien IMMOBILIER<sup>MC</sup>), l’ACI propose les amendements de forme suivants :

FORMULATION ACTUELLE	FORMULATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
<p><b>RÈGLEMENT 8 – PROCESSUS DE MISE EN CANDIDATURE DES ADMINISTRATEURS</b></p> <p><b>8.1 : Avis d’élections d’administrateurs</b></p> <p>8.1.2 : Il peut s’agir d’un avis écrit ou électronique. On peut l’envoyer par la poste, le faire livrer par messenger ou le transmettre par télécopieur, par courriel ou à l’aide de tout autre moyen électronique, au moins cent cinq (105) jours avant la tenue de l’assemblée annuelle et on doit l’afficher sur le Lien IMMOBILIER<sup>MC</sup>.</p>	<p><b>RÈGLEMENT 8 – PROCESSUS DE MISE EN CANDIDATURE DES ADMINISTRATEURS</b></p> <p><b>8.1 : Avis d’élections d’administrateurs</b></p> <p>8.1.2 : Il peut s’agir d’un avis écrit ou électronique. On peut l’envoyer par la poste, le faire livrer par messenger ou le transmettre par télécopieur, par courriel ou à l’aide de tout autre moyen électronique, au moins cent cinq (105) jours avant la tenue de l’assemblée annuelle et on doit l’afficher sur le <del>Lien IMMOBILIER<sup>MC</sup></del> <a href="#">Portail des membres de l’ACI</a>.</p>	<p>Le Lien IMMOBILIER<sup>MC</sup> a été remplacé par le Portail des membres de l’ACI (membre. CREA.ca), où se trouvent désormais les informations destinées aux membres de l’ACI. Les ressources destinées aux comités du conseil d’administration ou aux comités opérationnels de l’ACI ont été déplacées sur des canaux privés des comités, auxquels seuls les membres des comités ont accès.</p> <p>Les Règlements de l’ACI contiennent à présent des références obsolètes au Lien IMMOBILIER<sup>MC</sup>. Il est proposé de remplacer les références au Lien IMMOBILIER<sup>MC</sup> par le « Portail des membres de l’ACI » afin de tenir compte de la nouvelle plateforme.</p>

FORMULATION ACTUELLE	FORMULATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
<b>RÈGLEMENT 14 – PROCÈS-VERBAUX</b>	<b>RÈGLEMENT 14 – PROCÈS-VERBAUX</b>	
<p><b>14.2 : Diffusion des procès-verbaux des réunions de l’ACI</b></p> <p>14.2.1 : Les procès-verbaux de toutes les réunions seront diffusés à tous les administrateurs de l’ACI. De plus :</p> <p>14.2.1.4 : L’affichage d’un procès-verbal sur le Lien IMMOBILIER<sup>MC</sup> constituera le moyen de « diffusion » aux fins du présent Règlement.</p>	<p><b>14.2 : Diffusion des procès-verbaux des réunions de l’ACI</b></p> <p>14.2.1 : Les procès-verbaux de toutes les réunions seront diffusés à tous les administrateurs de l’ACI. De plus :</p> <p>14.2.1.4 : L’affichage d’un procès-verbal sur le <del>Lien</del> <b>IMMOBILIER<sup>MC</sup></b> <a href="#">Portail des membres de l’ACI</a> ou le canal <a href="#">du comité ou groupe de travail</a> constituera le moyen de « diffusion » aux fins du présent Règlement.</p>	<p>Même justification que pour la modification proposée au Règlement 8.1 ci-dessus.</p>

# Point 8 – Amendement au Code de conduite des membres de l’ACI

## Collaboration entre les courtiers et agents immobiliers

La collaboration entre les courtiers et agents immobiliers est au cœur de chaque transaction immobilière. Une collaboration efficace et efficiente maximise les occasions pour les courtiers et agents immobiliers de rapprocher les acheteurs et les propriétaires-vendeurs, fait valoir la valeur que représentent les services des courtiers et agents immobiliers et leur rôle en tant que professionnels de confiance de l’immobilier, procure des avantages directs aux courtiers et agents immobiliers et leur permet de mieux servir leurs clients, et renforce les marques REALTOR® et MLS®.

Les systèmes MLS® sont essentiels à la collaboration entre les courtiers et agents immobiliers. Les systèmes MLS® sont des systèmes de vente collaborative exploités au nom des courtiers et agents immobiliers membres. Ils sont avantageux pour les courtiers et agents comme pour leurs clients, et en fin de compte pour l’économie canadienne, car ils améliorent l’efficacité et l’efficience des transactions immobilières. L’inscription de propriétés dans des systèmes MLS® fait connaître les propriétés à vendre à un vaste bassin de courtiers et agents immobiliers et à leurs clients acheteurs et propose à ces derniers un riche éventail de propriétés susceptibles de répondre à leurs besoins. Pour le propriétaire-vendeur, la visibilité conférée par la diffusion dans un système MLS® peut faire augmenter le nombre d’offres reçues et accroître les chances de recevoir l’offre la plus avantageuse.

En 2021, certaines chambres et associations ont communiqué avec l’ACI pour exprimer leur inquiétude quant à l’augmentation de l’utilisation, ou de la mauvaise utilisation, des publicités « Bientôt à vendre » et d’autres tactiques de marketing limité qui consistent à promouvoir une propriété sur des sites Web privés ou par d’autres moyens à un groupe sélectionné de courtiers ou agents, sans la faire connaître aux autres courtiers ou agents par l’entremise d’un système MLS®. L’ACI a donc créé un groupe de travail chargé d’examiner les questions relatives à la collaboration et leur incidence éventuelle, puis de présenter des recommandations au conseil d’administration de l’ACI.

Une des principales préoccupations liées à l’utilisation généralisée de tactiques de marketing limité est qu’elles ne servent souvent pas au mieux les intérêts des propriétaires-vendeurs. Le fait d’exclure une propriété des systèmes MLS® peut entraîner des conséquences négatives considérables :

- ◆ **réduit l’exposition de la propriété à un marché plus vaste d’acheteurs potentiels;**
- ◆ **peut entraîner une diminution du nombre d’offres reçues;**
- ◆ **peut nuire à la capacité du propriétaire-vendeur à obtenir les offres les plus avantageuses pour sa propriété.**

**Les courtiers et agents ont déjà une obligation, en vertu de la loi, et une obligation déontologique, en vertu du Code de conduite des membres de l’ACI, d’agir dans les intérêts supérieurs de leurs clients, et non pas dans les leurs. Dans la plupart des cas, les intérêts supérieurs des propriétaires-vendeurs et des acheteurs, et même ceux des courtiers et agents, sont bien mieux servis lorsqu’une propriété est inscrite dans un système MLS®. Si, dans certaines situations, des tactiques de marketing limité peuvent être justifiées, par exemple lorsqu’un propriétaire-vendeur se soucie réellement de sa vie privée et ne souhaite pas que la vente soit rendue publique, ces situations sont relativement rares.**

L’ACI a également commandé une étude ([livre blanc](#)) où les auteurs ont conclu que les systèmes MLS® sont essentiels aux transactions immobilières puisqu’ils produisent un système regroupant des renseignements riches et précis. Cependant, la non-diffusion d’une inscription dans un système MLS® mine la valeur des

systèmes MLS®, tant pour les courtiers et agents que pour les consommateurs. Une plateforme immobilière qui compte plus de propriétés à vendre attire plus d'acheteurs et une plateforme qui compte plus d'acheteurs attire plus de propriétaires-vendeurs, dans ce que les auteurs appellent un « cercle vertueux ».

À la suite d'examens et de consultations avec les intervenants du secteur, le groupe de travail a conclu qu'il existait un soutien important pour le concept d'une politique de collaboration entre les courtiers et agents immobiliers. Le groupe de travail a donc recommandé au conseil d'administration de l'ACI une politique, qui a été approuvée en août 2022. Après l'annonce de cette politique, de nombreux commentaires ont été émis en faveur d'un vote des membres de l'ACI sur la question de la collaboration entre les courtiers et les agents immobiliers. Ainsi, en octobre 2022, le conseil d'administration de l'ACI a décidé de soumettre la question à un vote lors de l'Assemblée générale annuelle de l'ACI de 2023.

La proposition consiste à inscrire la collaboration entre les courtiers et agents immobiliers comme obligation déontologique directement dans le Code de conduite des membres de l'ACI, dans un nouvel article, l'article 30, ce qui créerait une obligation de collaborer pour tous les courtiers et agents.

La création d'une obligation déontologique de collaborer en vertu du Code de conduite des membres de l'ACI donnera aux chambres et associations l'autorité et la responsabilité d'appliquer la nouvelle disposition dans le cadre de leurs processus disciplinaires actuels prévus dans le Code de conduite des membres de l'ACI. Le nouvel article 30 et les interprétations prévus au Code de conduite des membres de l'ACI sont présentés dans le tableau ci-dessous. Toute modification du Code de conduite des membres de l'ACI nécessite un vote des membres.

Vous pouvez consulter une nouvelle version de la [Politique de collaboration entre les courtiers et agents immobiliers](#), qui tient compte des commentaires reçus jusqu'à la fin du mois de février et qui a été approuvée par le conseil d'administration de l'ACI en mars 2023. L'obligation de respecter la Politique de collaboration entre les courtiers et agents immobiliers est incluse dans les interprétations du nouvel article 30, proposé comme ajout au Code de conduite des membres de l'ACI.

Veillez noter que le vote porte sur l'approbation de la proposition de modifier le Code de conduite des membres de l'ACI, et non sur la politique. Toutefois, si la proposition d'ajouter la collaboration entre les courtiers et agents immobiliers au Code de conduite des membres de l'ACI n'est pas approuvée, la politique sera automatiquement abrogée.

## Modification proposée au Code de conduite des membres de l'ACI

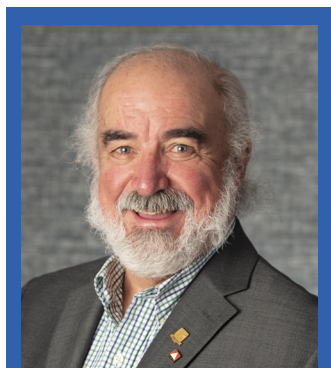
ARTICLE ACTUEL	ARTICLE PROPOSÉ	JUSTIFICATION
Aucun. Nouvel article.	<p><b>ARTICLE 30</b></p> <p><i>Article 30 : Obligation de collaborer</i></p> <p>Les systèmes MLS® sont des systèmes de vente collaborative entre les membres, qui procurent des avantages tant aux courtiers et agents immobiliers qu'à leurs clients qui achètent ou qui vendent des propriétés. Un courtier ou agent immobilier a l'obligation de collaborer avec d'autres courtiers ou agents immobiliers lorsqu'ils fournissent des services professionnels relatifs à l'immobilier.</p> <p><i>Interprétations</i></p> <p>30.1 : Les courtiers et agents immobiliers s'engagent à participer à la vente collaborative entre les membres au nom de leurs clients qui achètent ou qui vendent des propriétés.</p> <p>30.2 : Un courtier ou agent immobilier qui annonce auprès du public la vente d'une propriété doit se conformer à la Politique de collaboration entre les courtiers et agents immobiliers, établie par l'ACI.</p>	<p>Création d'une obligation déontologique pour les courtiers et agents immobiliers de collaborer avec d'autres courtiers et agents immobiliers lorsqu'ils fournissent des services professionnels relatifs à l'immobilier à leurs clients.</p> <p>Précise que l'obligation de collaborer s'applique à la vente collaborative entre les membres.</p> <p>Précise que l'annonce auprès du public d'une propriété effectuée par un courtier ou agent immobilier doit être conforme à la Politique de collaboration entre les courtiers et agents immobiliers, établie par l'ACI.</p>

## Point 9 – Élections

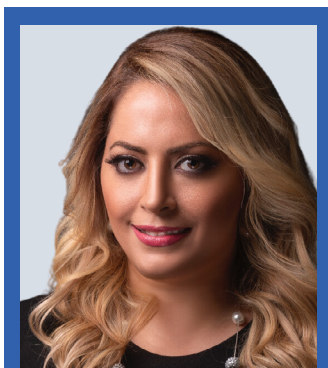
Candidats qui se présentent à l'élection du conseil d'administration de l'ACI

**Administrateurs de représentation générale** (trois postes, chacun pour un mandat de deux ans)

Voici les candidats en ordre alphabétique :



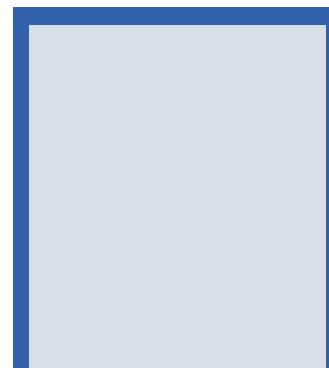
**Ronald Abraham**



**Sharlene Akhtari**



**Maureen Comuzzi**



**Mohamed Elkayal**



**Colette Gerber**



**Alla Marchenko**



**David Oikle**



**Tim Oitoju**



**Valérie Paquin**



**Darcy Torhjem**



**Luc Woolsey**

Ces renseignements se rapportent au neuvième point de l'ordre du jour de l'Assemblée générale annuelle de L'Association canadienne de l'immobilier qui aura lieu **le 18 avril 2023**.





Les marques de commerce MLS® et Multiple Listing Service® ainsi que les logos connexes sont la propriété de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et ils mettent en valeur la qualité des services qu'offrent les courtiers et agents immobiliers exerçant la profession à titre de membres de l'ACI. Les marques de commerce REALTOR® et REALTORS®, de même que le logo REALTOR®, sont sous le contrôle de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et désignent les professionnels de l'immobilier qui sont membres de l'ACI.



200, rue Catherine, 6<sup>e</sup> étage Ottawa (Ontario) K2P 2K9  
Tél. : 613-237-7111 [www.crea.ca](http://www.crea.ca)