



Mémoire – Projet de loi 13

Mémoire présenté dans le cadre du projet de loi 13, *Loi visant à favoriser la sécurité et le sentiment de sécurité de la population et modifiant diverses dispositions.*

Le 6 février 2026

FADOQ

7665, boulevard Lacordaire
Montréal (Québec) H1S 2A7

Téléphone : 514 252-3017
Sans frais : 1 800 544-9058
Courriel : info@fadoq.ca

© FADOQ 2026

Responsables : Yves Bouchard, président, et Jacinthe Roy, directrice générale
Rédaction : Christian Dufresne, conseiller principal aux affaires publiques, et Amélie Doucet, conseillère en programmes sociaux

Table des matières

Présentation de la FADOQ.....	3
Sommaire des recommandations	4
Introduction	5
Une multiplication des cas de fraudes chez les personnes âgées	5
Recommandation	6
Renforcer la sécurité du patrimoine immobilier des personnes âgées	6
Des pratiques immobilières abusives envers les personnes âgées	6
Encadrement pour les personnes âgées qui vendent leur propriété : L'exemple de l'Ohio	7
Recommandations	8
Annexe A.....	8
Bibliographie.....	11

Présentation de la FADOQ

La FADOQ est un regroupement de personnes de 50 ans et plus qui compte plus de 600 000 membres. Il y a 55 ans, l'objectif principal de la fondatrice, Marie-Ange Bouchard, était de briser l'isolement des personnes âgées en leur offrant une panoplie d'activités de loisir, sportives et culturelles.

L'un des intérêts principaux de notre organisation est de faire des représentations auprès de différentes instances politiques dans le but de conserver et d'améliorer la qualité de vie des personnes âgées d'aujourd'hui et de demain. Ainsi, nous offrons notre collaboration et mettons notre expertise à profit afin d'encourager les différents paliers gouvernementaux à faire des choix judicieux en tenant compte du contexte démographique qui fait du Québec l'une des sociétés occidentales dont le vieillissement de la population est le plus marqué.

La FADOQ souhaite susciter une prise de conscience, dans l'objectif que la voix des personnes âgées soit représentée et surtout considérée dans les enjeux politiques. Bien que le vieillissement de la population soit un état de fait, cet enjeu ne doit pas être regardé par une lorgnette pessimiste. Toutefois, il est nécessaire que les impacts du vieillissement de la population soient examinés sérieusement par les autorités gouvernementales.

La FADOQ estime qu'il est important de travailler à des solutions proactives et novatrices, permettant une évolution positive de notre société relativement à cette réalité. Dans ce mémoire, la FADOQ soumettra plusieurs recommandations, dont certaines ont déjà été exprimées dans différents contextes.

Sommaire des recommandations

1. Soutenir les services policiers en mettant à leur disposition des ressources pour renforcer les enquêtes liées à la fraude visant les personnes âgées, ainsi que pour appuyer les efforts de sensibilisation et de prévention auprès du public.
 - 1.1. Assurer un financement adéquat et pérenne des programmes de prévention et de sensibilisation ayant fait leurs preuves auprès des personnes âgées, notamment le programme *Aîné-Avisé* de la FADOQ, la SQ et le CIUSSS CCOMTL.
2. Lors d'une transaction immobilière, rendre obligatoire pour les courtières et les courtiers immobiliers la déclaration de toute suspicion d'abus financiers.
3. Ajouter l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) comme entité intervenante désignée pour recevoir les signalements impliquant une courtière ou un courtier immobilier en cas de maltraitance financière.

« En tant que société, nous avons la responsabilité de mettre en place un encadrement plus strict et rigoureux pour protéger les personnes âgées contre les fraudes. »

Yves Bouchard, président de la FADOQ

Introduction

Le projet de loi n° 13, intitulé *Loi visant à favoriser la sécurité et le sentiment de sécurité de la population et modifiant diverses dispositions*, vise à renforcer la protection des personnes et à prévenir différentes formes de violence et d'abus. Bien que ce projet de loi couvre un large éventail de mesures, la FADOQ souhaite concentrer son intervention sur des enjeux précis liés à la protection des personnes âgées contre la maltraitance financière et les fraudes.

La FADOQ, en tant qu'organisation représentant les intérêts des personnes âgées, estime essentiel d'examiner les dispositions du projet de loi 13 qui touchent directement ou indirectement la prévention des abus financiers. Les personnes âgées sont particulièrement à risque de subir des fraudes ou des situations de maltraitance financière, notamment dans le cadre de transactions immobilières, qui représentent souvent l'une des décisions financières les plus importantes de leur vie.

Les objectifs de ce mémoire sont de mettre en lumière la réalité vécue par les personnes âgées en matière de fraude et de maltraitance financière, notamment dans le contexte des transactions immobilières, et de formuler des recommandations ciblées afin de renforcer les mécanismes de protection prévus par le projet de loi no 13.

L'intervention de la FADOQ dans le cadre de l'étude de ce projet de loi s'inscrit dans l'engagement du gouvernement du Québec « à bâtir une société et des environnements adaptés dans lesquels il est possible de vieillir en santé et en sécurité », tel qu'énoncé dans le *Plan d'action gouvernemental 2024-2029 – La fierté de vieillir*¹. En proposant des ajustements ciblés au projet de loi 13, la FADOQ souhaite contribuer à un encadrement plus efficace de la prévention des abus financiers envers les personnes âgées.

Bref, la FADOQ accueille favorablement l'intention du ministre de la Sécurité publique de renforcer le sentiment de sécurité de la population. Toutefois, nous estimons que le projet de loi 13 pourrait être bonifié afin d'offrir une meilleure protection aux personnes âgées contre les abus et la maltraitance financière, notamment dans le cadre des transactions immobilières. C'est dans cet esprit que la FADOQ souhaite contribuer de façon constructive à l'amélioration du projet de loi 13.

Une multiplication des cas de fraudes chez les personnes âgées

Les arnaques téléphoniques, les fraudes bancaires, les escroqueries amoureuses et les fraudes immobilières illustrent une réalité préoccupante : les personnes âgées du Québec sont devenues des cibles privilégiées. Les cas de fraudes semblent se multiplier, comme en témoignent les situations rapportées de plus en plus fréquemment dans les médias québécois, révélant des pratiques inadmissibles qui portent atteinte à la sécurité financière et psychologique des personnes âgées.

Ces stratagèmes peuvent survenir par l'entremise d'Internet, du téléphone ou encore directement au domicile des victimes, et touchent différents aspects de leur vie personnelle et financière. Qu'il s'agisse de fraude bancaire, de manipulation affective à des fins financières ou de transactions immobilières frauduleuses, ces situations s'inscrivent dans une dynamique de maltraitance financière. Au-delà des pertes économiques parfois considérables, la fraude compromet le sentiment de sécurité des personnes âgées, alimente la peur d'être ciblées et peut entraîner un repli social, accentuant leur vulnérabilité.

La fraude envers les personnes âgées constitue un enjeu prioritaire pour la FADOQ, alors que cette problématique revient de façon récurrente dans les échanges avec ses membres. Depuis plus de 15 ans, la FADOQ collabore avec la Sûreté du Québec afin de déployer des initiatives de sensibilisation

¹ MSSS, *Plan d'action gouvernemental 2024-2029 – La fierté de vieillir*, 2024, p. 9.

visant à informer les personnes âgées sur les différents types de fraudes et les moyens de s'en prémunir. Ces actions démontrent l'importance de soutenir et de financer adéquatement les programmes et les organismes, telle que le **programme Aîné-Avisé**² de la FADOQ, la SQ et le CIUSSS CCOMTL, qui jouent un rôle central en matière de prévention, d'éducation et de renforcement du sentiment de sécurité des personnes âgées.

Recommandation

1. Soutenir les services policiers en mettant à leur disposition des ressources pour renforcer les enquêtes liées à la fraude visant les personnes âgées, ainsi que pour appuyer les efforts de sensibilisation et de prévention auprès du public.
 - 1.1. Assurer un financement adéquat et pérenne des programmes de prévention et de sensibilisation ayant fait leurs preuves auprès des personnes âgées, notamment le programme *Aîné-Avisé* de la FADOQ, la SQ et le CIUSSS CCOMTL.

Renforcer la sécurité du patrimoine immobilier des personnes âgées

La valeur des propriétés a considérablement augmenté au cours des dernières décennies. Les statistiques récentes montrent une hausse des transactions immobilières au Québec. En février 2025, 10 285 ventes de propriétés résidentielles ont été enregistrées, ce qui représente une hausse de 23,1 % par rapport à février 2024. Cette dynamique est renforcée par une augmentation des octrois de prêts hypothécaires de 29,2 % et une baisse de l'indice de difficultés financières de 5,6 %.³ Ces chiffres illustrent la vigueur du marché immobilier québécois. Puis, cette augmentation de la valeur foncière se traduit par une hausse du patrimoine des aînés, ce qui accroît d'autant l'intérêt que peuvent leur porter certains fraudeurs cherchant des cibles disposant d'actifs importants.

L'immobilier joue un rôle crucial dans la planification de la retraite des personnes âgées au Québec. Certains professionnels estiment que deux à trois personnes retraitées sur cinq devront vendre leur bien immobilier pour financer leur retraite à long terme.⁴ Une tendance similaire est observée dans l'ensemble du Canada dans un sondage d'Abacus Data, où 50% des personnes préretraitées planifient vendre leur maison pour financer leur retraite.⁵ Ainsi, la résidence constitue une part non négligeable du capital accumulé pour assurer des revenus suffisants aux personnes âgées au cours de leur retraite afin de subvenir à leurs besoins. D'autant plus, plusieurs prestations publiques ne sont pas indexées au coût de l'inflation, puis le prix des biens et services, quant à lui, augmente inéluctablement chaque année.⁶ Ce qui rend leur patrimoine immobilier encore plus essentiel pour financer leur retraite.

Des pratiques immobilières abusives envers les personnes âgées

En juillet 2024, un reportage de *La Presse* a révélé les pratiques de courtières et courtiers immobiliers malveillants qui profitent de clientes et clients vulnérables ou âgés.⁷

Anna Estephan (Candiac)

- La courtière immobilière Anna Estephan a été condamnée à une amende de 50 000 \$ pour avoir manipulé des clientes et clients afin d'acheter leur propriété à bas prix. Le comité de discipline de l'OACIQ a conclu qu'elle avait placé ses intérêts personnels avant ceux de sa clientèle, en

² Programme Aîné-Avisé, <https://aineavise.ca/>.

³ Gouvernement du Québec, *Statistiques sur le marché immobilier*, <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/information-fonciere/statistiques-marche-immobilier>.

⁴ William Thériault, « Les clés pour une bonne retraite à domicile », *La Presse*, 3 novembre 2024.

⁵ Camille Dauphinais-Pelletier, « Devrait-on financer sa retraite avec sa maison? », *La presse*, 28 septembre 2025.

⁶ Isabelle Dubé, « C'est l'argent de leur retraite », *La Presse*, 3 juillet 2024.

⁷ Isabelle Dubé, « Courtiers en conflits d'intérêts », *La Presse*, 3 juillet 2024.

exploitant sa fonction pour s'enrichir à leurs dépens.

Roger Fleury (Notre-Dame-des-Prairies)

- Roger Fleury, courtier immobilier du Groupe Sutton Synergie, a acheté la maison d'un couple âgé pour 186 000 \$ et l'a remise en vente huit jours plus tard à 239 000 \$, réalisant ainsi un profit de 52 000 \$. Il n'a pas effectué de mise en marché adéquate pour obtenir le meilleur prix pour ses clients, ce qui a été dénoncé comme une pratique abusive.

Jean-Philippe Barrette (Sainte-Marthe-sur-le-Lac)

- Jean-Philippe Barrette, courtier pour RE/MAX Crystal, a convaincu un octogénaire, récemment victime d'une crise cardiaque et d'un AVC, de lui vendre sa maison pour 350 000 \$, sans mise en marché ni affichage. Une évaluation indépendante a estimé la valeur de la propriété à 535 000 \$. Le Bureau du syndic de l'OACIQ a conclu que le courtier avait manqué à ses obligations déontologiques en se plaçant en situation de conflit d'intérêts.

Maxime Bédard (Longueuil)

- Maxime Bédard, courtier immobilier et pompier, a proposé à un veuf âgé et paralysé, résidant en CHSLD, deux offres d'achat provenant de ses associés, sans avoir effectué une mise en marché ni évalué adéquatement la propriété. De plus, il n'a pas informé son client de la possibilité de faire une contre-offre ni vérifié s'il avait un mandat de protection (ou mandat en cas d'incapacité).

Ces cas sont connus en raison de plaintes, d'enquêtes et de décisions de l'OACIQ qui constatait en 2022 que les conflits d'intérêts représentaient 43,4 % des infractions, une hausse de 11 % par rapport à l'année précédente.⁸ La FADOQ partage les observations de Philippe Mercure de *La Presse* qui estime que la multiplication des cas « [est] peut-être symptomatique d'un désalignement des intérêts plus fondamentaux dans le courtage immobilier. »⁹

En réaction à ces cas où des personnes tentaient de tromper les personnes âgées et de leur faire subir une forme manifeste de maltraitance financière, la FADOQ a exigé une plus grande transparence, un meilleur encadrement et un contrôle accru, ainsi que des sanctions plus sévères. La loi 92, Loi modifiant diverses dispositions principalement dans le secteur financier, vise à améliorer la surveillance, la transparence et les mécanismes de protection du public. Il représente un premier pas prometteur, mais il se doit d'aller plus loin pour décourager et punir ces pratiques. À la lumière de la hausse de la valeur des propriétés au cours des dernières années et de l'augmentation anticipée des ventes de propriétés par des personnes âgées, il est crucial d'agir dès maintenant.

Encadrement pour les personnes âgées qui vendent leur propriété : L'exemple de l'Ohio

Le Québec encadre relativement bien le courtage immobilier à travers les responsabilités et les pouvoirs confiés à l'OACIQ. Toutefois, ce système demeure perfectible et pourrait s'inspirer d'autres pays et États pour prévenir les cas de maltraitance envers les personnes âgées et vulnérables, notamment par la formation des courtières et courtiers immobiliers et du resserrement de leurs obligations. De plus, nous sommes d'avis que davantage de transparence lors d'une transaction immobilière, surtout lors de l'achat ou la vente d'une propriété par une personne âgée, permettrait de réduire les pratiques interdites et les cas de maltraitance financière.

En Ohio, depuis septembre 2018, les spécialistes dans plusieurs catégories d'emploi et dans divers domaines, dont les courtières et les courtiers immobiliers, sont légalement tenus de signaler tous les soupçons de maltraitance, de négligence ou d'exploitation envers les adultes âgés de 60 ans ou plus.¹⁰ Cette loi inclut également plusieurs spécialistes de diverses professions qui peuvent être impliqués dans une transaction immobilière, comme les notaires et les fonctionnaires des institutions financières.

⁸ Isabelle Dubé, « Courtiers en conflits d'intérêts », *La Presse*, 3 juillet 2024.

⁹ Philippe Mercure, « Convaincs-moi... qu'on peut faire confiance à un courtier immobilier », *La Presse*, 6 février 2024.

¹⁰ Ohio Revised Code, <https://elderjustice.aging.ohio.gov/mandatory-reporting/who-are-mandatory-reporters?>

Les signalements sont anonymes et doivent immédiatement être faits aux instances compétentes.

En plus de ces obligations légales, des formations spécifiques sont offertes pour éduquer ces personnes afin de comprendre les situations de maltraitance impliquant des personnes âgées et leur rôle spécifique en matière de déclaration.¹¹

Ainsi, la FADOQ recommande de rendre obligatoire pour les courtières et les courtiers immobiliers la déclaration de toute suspicion d'abus financiers lors d'une transaction immobilière. Le législateur pourrait s'inspirer de la *Loi visant à lutter contre la maltraitance envers les aînés et toute autre personne majeure en situation de vulnérabilité* qui obligent les spécialistes de certaines professions, au sens du Code des professions, à signaler sans délai les cas de maltraitance ou les situations dans lesquelles des personnes malveillantes abusent les personnes âgées ou vulnérables. Actuellement, les courtières et les courtiers immobiliers n'ont aucune obligation en ce sens, puisqu'ils ne sont pas assujettis au Code des professions. C'est pourquoi cette modification à la *Loi sur le courtage immobilier* est nécessaire.

En outre, la FADOQ recommande également d'ajouter l'OACIQ parmi les intervenants désignés au paragraphe 17 de la *Loi visant à lutter contre la maltraitance envers les aînés et toute autre personne majeure en situation de vulnérabilité* afin que l'organisme puisse recevoir les plaintes et les signalements.

Recommandations

2. Rendre obligatoire pour les courtières et les courtiers immobiliers la déclaration de toute suspicion d'abus financiers lors d'une transaction immobilière.
3. Ajouter l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) comme entité intervenante désignée pour recevoir les signalements impliquant une courtière ou un courtier immobilier en cas de maltraitance financière.

¹¹ Benjamin Rose Institute on Aging, Mandated Reporter Training, <https://institute.benrose.org/evidence-based-and-informed-programs/mandated-reporter-training/>.

Annexe A

Propositions de modifications législatives

Les présentes propositions d'amendements législatifs et réglementaires sont soumises à titre exploratoire. Elles ne se veulent ni exhaustives ni limitatives et visent exclusivement à alimenter la réflexion et à encourager un examen rigoureux par les instances compétentes.

Recommandation 2 – Modifier l'article 72 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (c. C-73.2, r. 1) comme suit :

72. Le courtier ou le dirigeant d'agence ne doit pas inciter une personne de façon pressante et abusive à recourir à ses services professionnels. Notamment, le courtier ou le dirigeant d'agence ne peut, indûment, de quelque façon que ce soit, influencer ou permettre que soient influencées, ou tenter d'influencer, des personnes qui peuvent être, sur le plan émotif ou physique, vulnérables du fait de leur âge, de leur état de santé ou de la survenance d'un événement spécifique.

De plus, le courtier ou le dirigeant d'agence qui, dans l'exercice de ses fonctions, a un motif raisonnable de croire qu'une personne aînée ou en situation de vulnérabilité est victime de maltraitance financière doit le signaler sans délai aux autorités compétentes, conformément aux lois applicables.

Recommandation 3 – Modifier l'article 17 de la Loi visant à lutter contre la maltraitance envers les aînés et toute autre personne majeure en situation de vulnérabilité (RLRQ, c. I-6.3) comme suit :

17. Dans le cadre de son application, le processus d'intervention concerté doit permettre à tout aîné ou à toute personne en situation de vulnérabilité qui croit être victime de maltraitance et qui n'est pas visé par l'application de la politique de lutte contre la maltraitance d'un établissement ainsi qu'à toute personne qui a un motif raisonnable de croire qu'un aîné ou une personne en situation de vulnérabilité qui n'est pas visé par une telle politique est victime de maltraitance de formuler une plainte ou d'effectuer un signalement aux intervenants désignés par les organismes suivants:

1° un établissement territorial de Santé Québec, une instance locale et le Conseil cri de la santé et des services sociaux de la Baie James;

2° un corps de police, lorsque les faits au soutien de la plainte ou du signalement peuvent constituer une infraction criminelle ou pénale;

3° le curateur public, lorsque la personne est sous tutelle ou qu'un mandat de protection la concernant a été homologué, ou encore lorsque son inaptitude à prendre soin d'elle-même ou à administrer ses biens a été constatée par une évaluation médicale, mais qu'elle ne bénéficie pas d'une mesure de protection;

4° la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, lorsque les faits au soutien de la plainte ou du signalement peuvent constituer un cas de discrimination, d'exploitation ou de harcèlement au sens de la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12);

5° l'Autorité des marchés financiers, lorsqu'il s'agit d'un cas de maltraitance financière qui est le fait d'une personne assujettie à son encadrement;

6° l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, lorsqu'il s'agit d'un cas de maltraitance financière impliquant une personne titulaire d'un permis délivré en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2).

Le ministre peut désigner toute autre personne ou tout autre organisme aux fins de recevoir une plainte ou un signalement conformément au présent article.

Bibliographie

Benjamin Rose Institute on Aging, Mandated Reporter Training. *En ligne*, <https://institute.benrose.org/evidence-based-and-informed-programs/mandated-reporter-training/>.

Camille Dauphinais-Pelletier (28, septembre, 2025). « Devrait-on financer sa retraite avec sa maison? ». *La presse*. *En ligne*, <https://www.lapresse.ca/affaires/finances-personnelles/devrait-on-financer-sa-retraite-avec-sa-maison/2025-09-28/l-etat-des-lieux.php>

Gouvernement du Québec, Statistiques sur le marché immobilier. *En ligne*, <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/information-fonciere/statistiques-marche-immobilier>.

Isabelle Dubé (3 juillet, 2024). « C'est l'argent de leur retraite ». *La Presse*. *En ligne*, <https://www.lapresse.ca/affaires/ils-achetent-au-rabais-revendent-a-gros-prix/2024-07-03/courtiers-en-conflit-d-interets/c-est-de-la-maltraitance-financiere.php>

Isabelle Dubé (3 juillet, 2024). « Courtiers en conflits d'intérêts ». *La Presse*. *En ligne*, <https://www.lapresse.ca/affaires/ils-achetent-au-rabais-revendent-a-gros-prix/2024-07-03/courtiers-en-conflit-d-interets/c-est-de-la-maltraitance-financiere.php>

MSSS (2024), *Plan d'action gouvernemental 2024-2029 – La fierté de vieillir*. *En ligne*, <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2024/24-830-02W.pdf>

Ohio Department of Aging Elder justice, *Mandatory Reporting*. *En ligne*, <https://elderjustice.aging.ohio.gov/mandatory-reporting/who-are-mandatory-reporters?>

Philippe Mercure (6 février, 2024). « Convaincs-moi... qu'on peut faire confiance à un courtier immobilier », *La Presse*. *En ligne*, <https://www.lapresse.ca/dialogue/chroniques/2024-02-06/convaincs-moi-qu-on-peut-faire-confiance-a-un-courtier-immobilier.php>

Programme Aîné-Avisé. *En ligne*, <https://aineavise.ca/>

William Thériault (3 novembre, 2024). « Les clés pour une bonne retraite à domicile », *La Presse*. *En ligne*, <https://www.lapresse.ca/affaires/portfolio/2024-11-03/retraite/les-cles-pour-une-bonne-retraite-a-domicile.php>

Girard, Michel (23 janvier, 2024). « La prestation de décès doit être augmentée! ». *Le Journal de Montréal*. *En ligne*, <https://www.journaldemontreal.com/2024/01/23/la-prestation-de-deces-doit-etre-augmente>