



Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l.
Avocats
Agents de brevets et de marques de commerce
1, Place Ville Marie
Bureau 3000
Montréal (Québec) H3B 4N8 Canada
Tél: 514-982-4000 Téléc: 514-982-4099

Pierre-Denis Leroux

Associé

Ligne directe : 514-982-4121
pierre-denis.leroux@blakes.com

Client/objet : 99999999/999999

Le 14 novembre 2019

PAR COURRIEL

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
Place de la Cité, Tour Cominar
640, boulevard Laurier, 3^{ième} étage
Québec (Québec)
G1V 5C1
Télécopieur : (514) 864-8381
Courriel : consultation-en-cours@lautorite.qc.ca

À l'attention de : Me Philippe Lebel, Secrétaire et
directeur général des affaires juridiques

OBJET : Consultation réglementaire concernant la discipline de courtage hypothécaire

Cher confrère,

Cette lettre a pour objet de vous présenter nos commentaires en rapport avec les modifications proposées par l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF ») aux règlements de la *Loi sur la distribution des produits et services financiers*, CLRQ c D-9.2 (la « **Loi sur la distribution** ») publiés le 3 octobre 2019, dans le cadre de la consultation mentionnée en titre. Nous vous présentons ces commentaires à la demande de nos clients qui sont respectivement une grande banque canadienne et une société de son groupe exerçant dans le domaine du financement de projets immobiliers d'entreprise, laquelle société est inscrite à titre de cabinet dans la discipline du courtage hypothécaire.

Nos clientes sont préoccupées par le manque de clarté à certains égards des dispositions établissant le nouveau régime concernant la discipline du courtage hypothécaire et quant leur impact potentiel sur les activités de courtage hypothécaire effectuées dans le cadre du financement de projets immobiliers commerciaux d'envergure. Le champ d'application de ce régime n'a pas été précisé lorsque les changements ont été apportés à la Loi sur la distribution au moment de l'adoption de la *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*, LQ 2018, c 23 (le « **PL 141** ») et ne l'est pas plus par les changements maintenant proposés aux règlements (les « **Règlements** »).

En plus de transférer la juridiction du courtage hypothécaire de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (« l'OACIQ ») à l'AMF, les objectifs poursuivis par ce nouveau régime consistent, entre autres, à assainir les pratiques d'industrie et à resserrer les mesures protégeant le consommateur de services de courtage hypothécaire afin que le courtier lui présente des produits de

financement réellement adaptés à ses besoins et sa situation financière. Cet objectif nous apparaît tout à fait justifié lorsque les activités de courtage portent sur la recherche et la présentation de produits de financement pour l'achat ou le maintien d'un immeuble résidentiel comptant moins de cinq logements, mais ne l'est pas lorsque le courtage hypothécaire est exercé dans le cadre du financement de projets immobiliers commerciaux complexes et d'envergure (incluant notamment les immeubles résidentiels comportant plus de quatre logements). Le principal problème soulevé par ce nouveau régime pour les clients que nous représentons est l'incertitude quant à l'application des nouvelles dispositions à certaines activités associées à de tels projets. Il nous apparaît donc important de clarifier la portée des dispositions établissant le nouveau régime, afin d'éviter toute incertitude à cet égard lors de l'entrée en vigueur des changements aux Règlements de la Loi sur la distribution.

Nos commentaires portent donc sur les incertitudes et les incohérences découlant des changements apportés aux Règlements.

À notre avis, la portée du nouveau régime concernant la discipline du courtage hypothécaire mérite d'être précisée et circonscrite. Tant les changements apportés à la Loi sur la distribution lors de l'adoption du PL 141 que ceux proposés par l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF ») aux règlements de la Loi sur la distribution ne traitent pas avec précision du champ d'application de ce nouveau régime. La lecture des textes législatifs et réglementaires mène à la conclusion que ces nouvelles règles s'appliquent à toutes les formes d'activités de courtage hypothécaire, et ce, sans égard au marché desservi et aux catégories d'actifs immobiliers visées. Or, les objectifs poursuivis par le législateur devraient être très différents selon que l'activité de courtage hypothécaire se déroule dans le cadre du financement d'un immeuble résidentiel comprenant moins de cinq logements ou du financement d'actifs immobiliers commerciaux (surtout lorsque le financement est octroyé dans le cadre de projet immobiliers d'envergure). Ainsi, la prise de mesures afin de protéger adéquatement le consommateur est d'une grande importance lorsque les activités de courtage hypothécaire visent à proposer à un client des produits de financement relatifs à un immeuble résidentiel (par exemple, un prêt pour financer l'achat d'une maison unifamiliale, d'une fraction de copropriété divise ou condominium ou d'un immeuble de rapport comprenant moins de cinq logements) alors que cet objectif n'est pas applicable lorsque les activités de courtage hypothécaire visent des immeubles à caractère commercial, incluant des immeubles de rapport comprenant cinq logements ou plus.

Nos commentaires portent donc sur l'impact des dispositions proposées dans le cadre du nouveau régime sur les activités de courtage hypothécaire dans le secteur de l'immobilier commercial. Nos commentaires portent sur les problématiques soulevées par certaines dispositions des deux règlements suivants :

- Le *Règlement sur l'exercice des activités des représentants* (le « **Règlement du représentant** »), et
- le *Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome* (le « **Règlement du cabinet** »).

Règlement du cabinet

L'article 28.4 du Règlement du cabinet prévoit une restriction applicable à tout cabinet inscrit dans la discipline du courtage hypothécaire afin de l'empêcher d'agir à titre de prêteur à l'égard d'un client pour une durée de 12 mois à compter de la date à laquelle les services de courtage hypothécaire ont été rendus lorsque :

- les services du cabinet ont été retenus par ce client, et
- le cabinet se livre à une « opération de courtage » pour ce client.

Cette restriction est prévue à l'article 28.4 du Règlement et impose de sérieuses contraintes au modèle d'affaires utilisé par les prêteurs commerciaux et institutionnels.

Par conséquent, nous proposons d'apporter la modification suivante à l'article 28.4 du Règlement du cabinet :

28.4. Le cabinet, le représentant autonome ou la société autonome inscrit dans la discipline du courtage hypothécaire dont les services ont été retenus par un client pour qu'il se livre, contre une rétribution fonction de la conclusion d'un prêt garanti par une hypothèque sur un immeuble résidentiel comprenant moins de cinq logements, à une opération de courtage relative à un tel prêt ne peut, lui-même et pour son propre compte, agir également comme prêteur à l'égard du client, et ce, pour une période de 12 mois à compter de la date à laquelle ses services ont été rendus.

Par ailleurs, comme plusieurs cabinets font partie d'un groupe financier qui comprend aussi une ou plusieurs entités juridiques distinctes dont certaines ont pour objet de consentir des prêts garantis par hypothèque sur des immeubles, sans cependant effectuer d'opération de courtage, il est important de s'assurer que la prohibition énoncée par cet article 28.4 ne s'étend en aucun cas aux autres sociétés du groupe qui ne participent aucunement à l'opération de courtage.

De plus, l'article 21.1 (9 c) du Règlement du cabinet réfère à l'exigence de consigner au dossier du client tenu par le cabinet le document dans lequel le courtier hypothécaire doit recueillir et consigner, conformément à l'article 9.7 du Règlement du représentant, les renseignements portant sur l'identification des besoins du client et l'évaluation de sa situation financière. Cette exigence de tenue de dossier se prête mal à la réalité des courtiers hypothécaires qui proposent leurs services et mettent en relations des propriétaires d'immeubles commerciaux et des prêteurs hypothécaires et ne correspond pas du tout aux réalités du marché, en ce que ces clients n'ont aucune attente en termes d'évaluation de leur situation financière par le cabinet. Nous proposons donc de modifier l'article 21.1(9 c) du Règlement du cabinet de telle sorte qu'il ne s'applique qu'aux dossiers des clients ayant retenu les services d'un cabinet ou d'un courtier pour qu'il se livre, contre une rétribution fonction de la conclusion d'un prêt garanti par une hypothèque sur un immeuble résidentiel comprenant moins de cinq logements, à une opération de courtage relative à un tel prêt.

Règlement du représentant

L'article 9.6 du Règlement du représentant prévoit qu'un courtier hypothécaire doit divulguer par écrit à son client certaines informations ayant trait aux parties avec lesquels il s'est livré à des activités de courtage dans les 12 derniers mois. Ces informations comprennent le nombre de prêteurs hypothécaires ayant consenti des prêts à ses clients, le nom du cabinet pour le compte duquel il a agi, et le cas échéant, le nom du prêteur qui a consenti à ses clients plus de 50 % des prêts hypothécaires ou des renouvellements. Ces divulgations ont pour objectif de démontrer au client que le courtier agit « véritablement » comme courtier et, que lors de sa recherche de produits hypothécaires, il agira dans son intérêt et lui trouvera le produit correspondra le mieux à ses besoins. Cette exigence vise clairement à instaurer une mesure de protection du consommateur afin de s'assurer que le courtier ne limite pas ses démarches à seulement un ou deux prêteurs. Cette mesure se justifie très bien lorsque les activités de courtage portent sur la recherche d'un prêt hypothécaire relatif à un immeuble résidentiel comprenant moins de cinq logements. Par contre, lorsque les activités de courtage se rapportent à un prêt hypothécaire relativement à un immeuble commercial ou à un immeuble résidentiel de cinq logements ou plus, ce type d'exigence n'a pas de raison d'être et ne correspond pas aux besoins des parties.

Dans bien des cas par ailleurs, les informations qui seraient ainsi divulguées sont confidentielles ou, à tout le moins, sensibles concernant l'entreprise des prêteurs en question qui, en matière commerciale, insistent souvent pour que les informations relatives à leur implication dans la transaction ne soient pas disséminées, ou encore concernant l'entreprise du courtier hypothécaire lui-même. Comme la divulgation de ces informations dans ce segment particulier du marché ne sert à protéger aucun intérêt évident des clients du cabinet ou du représentant, leur divulgation ne devrait pas être exigée.

À l'article 9.13 du Règlement du représentant, l'AMF prévoit une restriction qui est le corollaire de celle applicable au cabinet et qui est prévue à l'article 28.4 du Règlement du cabinet. La restriction vise à prévenir que le courtier hypothécaire se retrouve en situation de conflit d'intérêts. Cette mesure empêche ainsi le courtier hypothécaire « d'agir également comme prêteur à l'égard du client, et ce, pour une période de 12 mois à compter de la date à laquelle ses services ont été rendus ». Cette restriction semble viser le cas de l'individu portant le titre de courtier hypothécaire qui consent des prêts à ses clients à titre personnel. Puisque le libellé de l'article 9.3 du Règlement du représentant pourrait s'interpréter plus largement, nous vous suggérons de le modifier de la manière suivante, afin qu'il n'y ait aucune équivoque.

9.13. Le courtier hypothécaire dont les services ont été retenus par un client pour qu'il se livre, contre une rétribution fonction de la conclusion d'un prêt garanti par une hypothèque sur un immeuble résidentiel comprenant moins de cinq logements, à une opération de courtage relative à un tel prêt, ne peut, lui-même et pour son propre compte, agir également comme prêteur à l'égard du client et ce, pour une période de 12 mois à compter de la date à laquelle ses services ont été rendus.

Si vous souhaitez obtenir des précisions sur notre demande ou des renseignements supplémentaires, je vous prie de bien vouloir me contacter.

Sincères salutations,



Pierre-Denis Leroux
Associé

c. c. Annick Demers, Blakes