

## RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR L'EXERCICE DES ACTIVITÉS DES REPRÉSENTANTS

Loi sur la distribution de produits et services financiers  
(chapitre D-9.2, a. 200, par. 8°, 202 et 202.1, par. 1°)

1. L'article 2 du Règlement sur l'exercice des activités des représentants (chapitre D-9.2, r. 10) est modifié :

1° par la suppression, dans le paragraphe 7° du premier alinéa, de « sauf l'exercice des activités de courtage relatives à des prêts garantis par hypothèque immobilière »;

2° par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

« Malgré le premier alinéa, l'exercice des activités ou des professions visées à l'un des paragraphes ci-dessous n'est pas incompatible avec l'exercice des activités mentionnées à ce paragraphe :

1° l'activité ou la profession mentionnée au paragraphe 5° ou 6° de cet alinéa; les activités d'expert en sinistre et de planificateur financier;

2° les activités mentionnées au paragraphe 7° de cet alinéa; les activités de courtier hypothécaire, dans la mesure où le représentant n'exerce ses activités que dans la discipline du courtage hypothécaire. ».

2. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'intitulé de la section III, de ce qui suit :

« § 1. — *Règles générales* ».

3. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 5, de ce qui suit :

« § 2. — *Règles particulières aux représentants en assurance de personnes, aux représentants en assurance collective et aux planificateurs financiers* ».

4. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 9.1, de ce qui suit :

« § 3. — *Règles particulières aux courtiers hypothécaires* ».

« **9.2.** Le courtier hypothécaire qui reçoit ou perçoit une somme visée au paragraphe 2° de l'article 4 doit remettre à celui de qui il reçoit ou perçoit la somme, un reçu comprenant les mentions indiquées à l'article 28.2 du Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome (chapitre D-9.2, r. 2).

« **9.3.** Le courtier hypothécaire doit, préalablement à la prestation de services, divulguer par écrit au client son mode de rétribution en indiquant :

1° les émoluments demandés pour les services qu'il lui rend, le cas échéant, et leurs conditions d'exigibilité;

2° le fait qu'il reçoit du prêteur hypothécaire ou de quiconque une rétribution pour les services qu'il lui rend, le cas échéant.

Le courtier hypothécaire doit, sans délai, divulguer par écrit au client toute modification à son mode de rétribution.

« **9.4.** Lorsque le courtier hypothécaire propose un prêt garanti par hypothèque immobilière au client, il doit lui divulguer par écrit :

1° la nature de la rétribution ou de tout avantage qu'il recevra si le prêt est conclu, le cas échéant;

2° la nature de tout autre rétribution ou avantage qu'il pourrait recevoir en lien avec le prêt proposé, ainsi que ses conditions d'exigibilité;

3° le fait qu'il prévoit partager sa commission, le cas échéant, et le nom du copartageant.

« **9.5.** Lorsque le courtier hypothécaire réfère le client, il doit lui divulguer par écrit le fait qu'il pourrait recevoir un partage de commission, le cas échéant.

« **9.6.** Le courtier hypothécaire doit, sans délai, divulguer par écrit au client :

1° de façon distincte, le nombre de prêteurs qui ont consenti des prêts garantis par hypothèque immobilière pour lesquels :

a) il s'est livré à une opération de courtage au cours des 12 derniers mois;

b) le cabinet ou la société autonome pour le compte duquel il agit, le cas échéant, s'est livré à une opération de courtage au cours des 12 derniers mois;

2° le nom du prêteur qui, le cas échéant, a consenti plus de 50 % du nombre total de prêts garantis par hypothèque immobilière ou de renouvellements hypothécaires pour lesquels lui, le cabinet ou la société autonome pour le compte duquel il agit, s'est livré à une opération de courtage au cours des 12 derniers mois.

« **9.7.** Le courtier hypothécaire doit, avant de proposer un prêt garanti par hypothèque immobilière, recueillir et consigner dans un document daté, les renseignements portant sur l'identification des besoins du client et l'évaluation de sa situation financière, notamment l'objet, les caractéristiques et les modalités du prêt sollicité, l'immeuble qui sera grevé d'une hypothèque, les antécédents de crédit du client, ses revenus, sa capacité à rembourser le prêt et le niveau de ses connaissances financières.

« **9.8.** Le courtier hypothécaire doit remettre au client un rapport écrit de ses recommandations.

« **9.9.** Le courtier hypothécaire doit vérifier et s'assurer de l'identité de l'emprunteur ainsi que de celle du prêteur hypothécaire et, le cas échéant, de la caution et des autres parties à la transaction envisagée.

Il doit consigner les renseignements concernant l'identité de l'emprunteur.

« **9.10.** Le courtier hypothécaire doit vérifier et s'assurer de la capacité juridique de l'emprunteur ou de son représentant pour effectuer la transaction envisagée, ainsi que de celle du prêteur hypothécaire et, le cas échéant, de la caution et des autres parties à cette transaction.

« **9.11.** Le courtier hypothécaire ne peut se livrer à une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière inversée à moins d'avoir reçu de l'emprunteur une déclaration écrite, signée par un avocat ou un notaire, à l'effet qu'il a donné à cet emprunteur un avis indépendant concernant le prêt sollicité.

« **9.12.** Un prêt garanti par hypothèque immobilière inversée est un prêt garanti par hypothèque immobilière qui remplit les conditions suivantes :

1° la somme prêtée n'a pas à être remboursée avant l'un ou plusieurs des événements suivants :

a) la mort de l'emprunteur ou, s'il y a plus d'un emprunteur, la mort du dernier emprunteur survivant;

b) l'acquisition par l'emprunteur ou par le dernier emprunteur survivant, selon le cas, d'un autre immeuble destiné à être utilisé comme résidence principale;

c) la vente de l'immeuble grevé par l'hypothèque;

d) le départ de l'emprunteur ou du dernier emprunteur survivant de l'immeuble grevé d'une hypothèque afin de vivre ailleurs, sans aucune perspective raisonnable d'y revenir;

e) le défaut de paiement;

2° une ou plusieurs des conditions suivantes s'appliquent alors que l'emprunteur ou le dernier emprunteur survivant, selon le cas, continue d'occuper l'immeuble grevé d'une hypothèque comme résidence principale et respecte les termes et conditions du prêt :

a) aucun remboursement de capital ou paiement d'intérêts n'est exigible ou susceptible de le devenir;

b) bien que le paiement d'intérêts puisse devenir exigible, aucun remboursement du capital n'est exigible ou susceptible de le devenir;

c) bien que le paiement d'intérêts et le remboursement d'une partie du capital puissent devenir exigibles, le remboursement de tout le capital n'est pas exigible ou susceptible de le devenir.

« **9.13.** Le courtier hypothécaire dont les services ont été retenus par un client pour qu'il se livre à une opération de courtage, ne peut 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.

« **9.14.** Le courtier hypothécaire ne peut fournir un cadeau ou un avantage à son client.

Toutefois, il pourra le faire si ce cadeau ou cet avantage est non pécuniaire, de nature promotionnelle et de valeur modique ou s'il le fournit également à tous ses clients. Le courtier hypothécaire informe de ce fait le cabinet ou la société autonome pour le compte duquel il agit pour lui permettre d'indiquer au registre les éléments prévus à l'article 28.1 du Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome (chapitre D-9.2, r. 2), lorsqu'ils sont applicables. ».

5. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 16, de ce qui suit :

« **SECTION V.1**

« **RÈGLES DE DÉONTOLOGIE DES COURTIERES HYPOTHÉCAIRES**

« **16.1.** Le courtier hypothécaire doit prendre les moyens raisonnables pour que les personnes autorisées à agir pour lui dans l'exercice de ses activités de courtier hypothécaire respectent les dispositions de la Loi sur la distribution de produits et services financiers (chapitre D-9.2) et des règlements pris conformément à celle-ci, incluant celles de la présente sous-section.

« **16.2.** Le courtier hypothécaire doit agir avec respect et intégrité.

Il doit également agir avec prudence, diligence, objectivité et discrétion.

« **16.3.** Le courtier hypothécaire doit agir avec compétence. À cette fin, il doit développer et tenir à jour ses connaissances et ses habiletés.

« **16.4.** Le courtier hypothécaire doit tenir compte des limites de ses compétences ainsi que des moyens dont il dispose. Il ne doit pas, sans obtenir l'aide appropriée, agir pour un client lorsqu'il ne dispose pas des compétences nécessaires.

« **16.5.** Le courtier hypothécaire doit agir avec indépendance envers son client et au mieux de ses intérêts.

À cette fin, il doit subordonner son intérêt personnel et celui de toute autre personne ou société à celui de son client, et il ne peut subordonner son jugement à quelque pression que ce soit.

« **16.6.** Le courtier hypothécaire ne doit pas se placer en situation de conflit d'intérêts.

« **16.7.** Le courtier hypothécaire doit agir avec transparence envers son client.

Il doit notamment lui expliquer la nature et l'étendue de ses services et, le cas échéant, des services que rend le cabinet ou la société autonome pour le compte duquel il agit, de manière à permettre leur compréhension et leur appréciation.

« **16.8.** Le courtier hypothécaire doit conseiller adéquatement son client et lui donner tous les renseignements qui pourraient lui être nécessaires ou utiles.

Il doit notamment expliquer à son client de façon claire et complète les frais liés à l'obtention du prêt garanti par hypothèque immobilière sollicité ainsi que la nature, les particularités, les avantages et les inconvénients du prêt garanti par hypothèque immobilière qu'il lui propose, incluant les pénalités applicables en cas de défaut de respecter les termes du contrat de prêt.

« **16.9.** Le courtier hypothécaire doit s'assurer que le prêt garanti par hypothèque immobilière qu'il propose convient à la situation et aux besoins de son client.

« **16.10.** Le courtier hypothécaire doit respecter et assurer la confidentialité des renseignements qu'il obtient concernant son client.

Il doit seulement utiliser ces renseignements aux fins pour lesquelles ils ont été obtenus et il ne peut les utiliser à des fins personnelles.

Le courtier hypothécaire n'est relevé de ces obligations que dans les cas où il obtient le consentement du client et dans les cas où lui permet une disposition d'une loi ou une ordonnance d'un tribunal.

« **16.11.** Le courtier hypothécaire doit fournir à son client les explications nécessaires à la compréhension de sa rétribution.

« **16.12.** Les émoluments demandés par le courtier hypothécaire doivent être justes et raisonnables eu égard aux services rendus.

« **16.13.** Le courtier hypothécaire ne peut faire de représentations fausses ou trompeuses.

« **16.14.** Le courtier hypothécaire ne doit pas conseiller ou encourager une conduite illégale ou frauduleuse, tel l'exercice illégal des activités de courtier hypothécaire ou la fraude hypothécaire, ou y contribuer d'une quelconque façon.

Il doit cesser d'agir pour son client lorsque celui-ci lui demande de poser un acte qui contreviendrait à cette règle.

« **16.15.** Le courtier hypothécaire doit collaborer de façon transparente et diligente avec l'Autorité et ne pas l'induire en erreur.

Il ne doit pas inciter une personne à ne pas collaborer avec l'Autorité ou à l'induire en erreur.

« **16.16.** Le courtier hypothécaire qui est informé du dépôt à l'Autorité d'une plainte sur sa conduite, ou de la tenue par l'Autorité d'une enquête à son endroit, ne doit pas communiquer avec le plaignant ou avec la personne à l'origine de l'enquête. ».

**6.** Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2020.