

## Projets de règlement

### Loi sur la distribution de produits et services financiers

(chapitre D-9.2, a. 200, 202, 203, 202.1, 202.2, 203, 223 et 225)

### Consultation réglementaire concernant la discipline du courtage hypothécaire

Avis est donné par l'Autorité des marchés financiers que, conformément à l'article 217 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, RLRQ, c. D-9.2, les règlements suivants, dont les textes sont publiés ci-dessous, pourront être pris par l'Autorité des marchés financiers et ensuite soumis au ministre des Finances pour approbation, avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de leur publication au Bulletin de l'Autorité :

- *Règlement modifiant le Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome;*
- *Règlement modifiant le Règlement relatif à la délivrance et au renouvellement du certificat de représentant;*
- *Règlement modifiant le Règlement sur l'exercice des activités des représentants;*
- *Règlement sur la formation continue obligatoire des courtiers hypothécaires;*
- *Règlement modifiant le Règlement relatif à l'inscription d'un cabinet, d'un représentant autonome et d'une société autonome;*
- *Règlement modifiant le Règlement sur les modes alternatifs de distribution;*
- *Règlement modifiant le Règlement sur les renseignements à fournir au consommateur;*
- *Règlement modifiant le Règlement sur la tenue et la conservation des livres et registres.*

Avis est également donné par l'Autorité des marchés financiers (l'« Autorité ») que, conformément à l'article 217 de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers*, RLRQ, c. D-9.2 (la « LDPSF » ou la « loi »), le règlement suivant, dont le texte est publié ci-dessous, pourra être pris par l'Autorité et ensuite soumis au gouvernement du Québec pour approbation, avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de sa publication à la Gazette officielle du Québec et au Bulletin de l'Autorité :

- *Règlement modifiant le Règlement sur les droits, les cotisations et les frais exigibles.*

Les projets de règlement sont également accessibles sur la page d'accueil du site Internet de l'Autorité au [www.lautorite.qc.ca](http://www.lautorite.qc.ca) à la section « Consultations publiques ». Afin d'en faciliter la lecture, l'Autorité met aussi à votre disposition une version administrative des règlements complets tels qu'ils seraient modifiés.

### Objet des projets de règlement

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*, (2018, chapitre 23) apporte de nombreux changements à la LDPSF. Notamment, le 1<sup>er</sup> mai 2020, les courtiers

hypothécaires, aujourd'hui assujettis à la *Loi sur le courtage immobilier*, RLRQ, c. C-73.2 (la « LCI ») et aux règlements de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (l'« OACIQ »), deviendront des représentants au sens de la LDPSF et seront soumis à la réglementation de l'Autorité. Ainsi, le courtage hypothécaire s'ajoute aux autres disciplines visées par la LDPSF.

Les dispositions pertinentes de la LDPSF telles qu'elles se liront le 1<sup>er</sup> mai 2020 sont reproduites en annexe.

Les projets de règlement, qui visent à encadrer la nouvelle discipline du courtage hypothécaire, ont été rédigés avec le souci premier de favoriser la protection du consommateur. Comme ils visent à encadrer les activités de courtage hypothécaire dans le respect des autres activités actuellement régies par la LDPSF et ses règlements, l'Autorité a choisi d'appliquer le cadre existant pour les autres disciplines encadrées par cette loi aux activités de courtage hypothécaire. Elle suggère toutefois également l'ajout de règles propres à cette discipline, compte tenu de ses spécificités. L'Autorité est demeurée à l'écoute des intervenants de l'industrie du courtage hypothécaire qu'elle a rencontrés aux cours de ses travaux et propose un corpus réglementaire adapté à la réalité de cette discipline.

L'Autorité entend par ailleurs poursuivre ses travaux sur les prêteurs privés, les autres prêteurs alternatifs et sur les prêts syndiqués. Elle pourrait prévoir des règles relatives à ces sujets dans une phase subséquente de travaux réglementaires.

### **Le courtage hypothécaire**

En vertu de la LDPSF telle qu'elle se lira le 1<sup>er</sup> mai 2020, le courtier hypothécaire est la personne physique qui, pour autrui et contre une rétribution fonction de la conclusion d'un prêt garanti par hypothèque immobilière, se livre à une opération de courtage relative à un tel prêt. Il est titulaire d'un certificat de l'Autorité.

La LDPSF prévoit que certaines personnes ne sont pas des courtiers hypothécaires (et bénéficient donc d'une exception à l'obligation d'être titulaire d'un certificat de courtier hypothécaire) lorsqu'elles se livrent à une opération de courtage hypothécaire.

L'Autorité a déjà publié de l'information sur l'indication de clients (référencement) et les courtiers immobiliers : <https://lautorite.qc.ca/professionnels/transfert-de-lencadrement-du-courtage-hypothecaire-a-lautorite-le-1er-mai-2020/les-courtiers-immobiliers-et-le-referencement-en-matiere-de-courtage-hypothecaire/>

### **Autorisation d'exercer une activité visée par la LDPSF**

Le terme représentant est utilisé par la loi pour référer à la personne à qui l'Autorité a délivré un certificat l'autorisant à exercer dans la ou les disciplines visées par ce certificat. Un représentant peut exercer dans plus d'une discipline.

**Transition – Le titulaire d'un permis de courtier hypothécaire délivré en vertu de la LCI avant le 30 avril 2020 devient un représentant titulaire d'un certificat délivré en vertu de la LDPSF le 1<sup>er</sup> mai 2020.**

Le titulaire de permis de courtier hypothécaire devient, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2020, un représentant titulaire d'un certificat en vertu de la LDPSF l'autorisant à agir dans la discipline du courtage hypothécaire. Il en est de même pour le courtier immobilier qui a, avant le 1<sup>er</sup> août 2019, avisé l'OACIQ de son intention de poursuivre ses activités de courtage hypothécaire au-delà du 1<sup>er</sup> mai 2020.

Ces nouveaux titulaires de certificats devront acquitter les droits liés à leur certificat et fournir certains renseignements requis par l'Autorité. Un avis à cet effet leur sera transmis après le 1<sup>er</sup> mai 2020.

### **Obtenir un certificat de représentant**

À compter du 1<sup>er</sup> mai 2020, une personne qui souhaitera obtenir un certificat dans la discipline du courtage hypothécaire devra satisfaire les exigences prévues dans la réglementation que l'Autorité administre.

Pour obtenir un certificat de représentant auprès de l'Autorité, un futur représentant (le « postulant ») doit compléter le processus d'entrée en carrière :

1. satisfaire aux exigences de formation minimale;
2. réussir les examens prescrits par l'Autorité;
3. effectuer une période probatoire en milieu de travail; et
4. présenter une demande de certificat conformément au *Règlement sur la délivrance et le renouvellement du certificat de représentant*, RLRQ, chapitre D-9.2, r. 7.

Il est donc proposé de modifier ce règlement afin d'y préciser les exigences à satisfaire pour obtenir un certificat de représentant dans la discipline du courtage hypothécaire.

Plus particulièrement, un postulant qui souhaiterait, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2020, obtenir un certificat de représentant dans la discipline du courtage hypothécaire devrait réussir une formation minimale lui permettant d'acquérir les compétences qui seront évaluées dans les examens de l'Autorité. Cette formation serait donnée par un établissement d'enseignement ou un prestataire de cours privé offrant un programme de formation en courtage hypothécaire reconnu par l'Autorité.

Le postulant ayant réussi la formation minimale pourrait ensuite s'inscrire aux examens de l'Autorité. Une fois les examens réussis, le postulant devrait compléter une période probatoire d'une durée de 12 semaines, sous la supervision d'un superviseur lui-même courtier hypothécaire, dont l'objectif est de lui permettre de développer ses compétences et d'exercer progressivement les activités du courtier hypothécaire.

Le postulant qui satisfait à ces conditions pourrait alors présenter une demande de délivrance d'un certificat conformément au règlement. Un certificat est renouvelé chaque année.

Pour avoir plus de détails sur les étapes pour devenir un représentant LDPSF, rendez-vous sur le site de l'Autorité : <https://lautorite.qc.ca/devenir-professionnel/>

Vous pouvez trouver de l'information sur le renouvellement du certificat : <https://lautorite.qc.ca/professionnels/cabinets-et-representants/representants/renouvellement-du-certificat/>

Pour plus d'information générale concernant le représentant, ses obligations et les formalités qu'il doit respecter, veuillez consulter le site Internet de l'Autorité, aux liens suivants :

<https://lautorite.qc.ca/professionnels/cabinets-et-representants/representants/>

<https://lautorite.qc.ca/professionnels/cabinets-et-representants/obligations-et-formalites-administratives/>

### ***Transition – Un postulant qui a commencé le processus à l'OACIQ avant le 1<sup>er</sup> mai 2020***

L'Autorité propose qu'une personne ayant commencé un processus d'obtention d'une autorisation d'exercer les activités de courtier hypothécaire auprès de l'OACIQ avant le 1<sup>er</sup> mai 2020 puisse continuer ce processus auprès de l'Autorité.

Celui qui aurait complété avec succès sa formation de base auprès de l'OACIQ pourrait s'inscrire aux examens de l'Autorité et ensuite compléter la période probatoire avant de présenter sa demande de délivrance d'un certificat.

Le postulant qui aurait réussi ses examens à l'OACIQ n'aurait toutefois pas à compléter la période probatoire si sa demande de certificat à l'Autorité est présentée dans l'année suivant leur réussite.

### ***Choix d'un mode d'exercice***

Après avoir complété le processus d'entrée en carrière, la personne qui désire obtenir son certificat doit choisir un mode d'exercice. Il choisit alors :

- d'agir pour le compte d'un cabinet, une personne morale dûment inscrite comme cabinet auprès de l'Autorité;
- d'être associé ou employé d'une société autonome; il s'agit du regroupement d'au moins deux représentants qui s'associent au sein d'une société en nom collectif et inscrite à titre de société autonome auprès de l'Autorité; ou
- d'être représentant autonome et, dans ce cas, c'est le représentant lui-même qui est inscrit à ce titre.

Le cabinet, la société autonome et le représentant autonome seront collectivement désignés ci-après sous l'appellation « inscrit ».

### ***Agir pour le compte de plus d'un cabinet***

La LCI ne permet pas à un courtier hypothécaire d'agir pour plus d'une agence.

La LDPSF permet à un représentant d'agir pour plusieurs cabinets. Ceci permet notamment aux représentants souhaitant exercer des activités dans plusieurs disciplines d'agir pour des cabinets inscrits dans ces disciplines. Par exemple, un courtier hypothécaire pourrait exercer ses activités de courtier hypothécaire pour le compte de deux cabinets de courtage hypothécaire distincts ou exercer des activités dans une autre discipline, par exemple en assurance de personnes, et agir à la fois pour le compte d'un cabinet de courtage hypothécaire et pour le compte d'un cabinet en assurance de personnes.

Le courtier hypothécaire qui agirait pour plus d'un cabinet aurait à respecter notamment les règles applicables en matière de représentation dont l'objectif de transparence sert notamment à prévenir la confusion que cela pourrait occasionner. Il est par ailleurs possible pour les cabinets d'exiger dans leurs ententes avec leurs représentants qu'ils n'agissent que pour leur seul cabinet.

### ***Rémunération***

Les termes rétribution et rémunération sont utilisés dans la LDPSF et ses règlements pour désigner ce que le représentant ou l'inscrit reçoit en contrepartie de la vente d'un produit ou de la prestation d'un service, peu importe la forme qu'elle prend. Il peut s'agir autant du salaire ou d'une commission que des émoluments, c'est-à-dire la rémunération payée par le client, ou d'un autre avantage, tel un boni.

En vertu de la LDPSF, c'est l'inscrit qui reçoit la rémunération et verse au représentant le montant qui lui est dû.

Pour connaître plus de détails sur cette question, veuillez consulter le site de l'Autorité :

<https://lautorite.qc.ca/professionnels/cabinets-et-representants/obligations-et-formalites-administratives/paiement-de-la-remuneration/>

### ***Formation continue obligatoire***

L'Autorité propose que les courtiers hypothécaires soient tenus de suivre des activités de formation continue leur permettant d'accumuler au moins 24 unités de formation continue (« UFC ») pour chaque période de référence de deux ans. Parmi ces 24 UFC, au moins 3 UFC devraient être afférentes à des activités de formation en matière de conformité aux normes, d'éthique et de déontologie ou de pratique professionnelle liées au courtage hypothécaire.

Dans ce contexte, le courtier hypothécaire pourrait suivre les activités de formation de son choix parmi les activités reconnues par l'Autorité dont la liste serait publiée sur son site Internet. Ces activités de formation seraient offertes par une personne ayant obtenu de l'Autorité une reconnaissance du statut de prestataire d'activités de formation continue. Il serait aussi possible pour un représentant de demander la reconnaissance d'une activité qu'il aurait suivie et qui ne se trouverait pas sur la liste.

***Transition – Exigences additionnelles envers certains courtiers autorisés à se livrer à des opérations de courtage hypothécaire en vertu de la LCI***

Le titulaire de permis qui n'aura pas satisfait aux exigences de la Politique sur la formation continue obligatoire de l'OACIQ le 30 avril 2020 devrait corriger son défaut et accumuler, pour la période de référence débutant le 1<sup>er</sup> mai 2020, les UFC manquantes en plus des 24 UFC proposées par l'Autorité.

Par ailleurs, le courtier immobilier dont le permis a été obtenu avant le 1<sup>er</sup> mai 2010 et qui devient courtier hypothécaire le 1<sup>er</sup> mai 2020 serait tenu d'accumuler 6 UFC additionnelles en matière d'activité de courtage hypothécaire en plus des 24 UFC proposées par l'Autorité.

***L'inscription***

Contrairement au certificat de représentant qui doit être renouvelé chaque année, l'inscription ne comporte pas de date d'échéance. Elle est valide tant qu'elle n'a pas été radiée, retirée, suspendue ou assortie de certaines conditions ou restrictions conformément à la LDPSF. Toutefois, l'inscription fait l'objet d'un maintien le 1<sup>er</sup> mai de chaque année. Par le formulaire à cet effet que l'inscrit doit remplir, le maintien annuel de l'inscription vise à vérifier si l'inscrit satisfait toujours aux différentes exigences de l'inscription et à mettre à jour les renseignements liés à son inscription.

***Transition – Droits et cotisations exigés pour l'inscription***

Les agences hypothécaires et les courtiers hypothécaires qui deviendront des inscrits au sens de la LDPSF devront payer les droits exigés pour l'inscription et acquitter la cotisation au Fonds d'indemnisation des services financiers.

- ***Représentations***

L'inscrit devra utiliser un titre prévu dans la réglementation. Toutefois, l'agence hypothécaire qui deviendra un cabinet le 1<sup>er</sup> mai 2020 pourrait continuer d'utiliser le terme « agence » dans ses représentations jusqu'au plus tard le 1<sup>er</sup> mai 2022.

Pour obtenir plus d'information concernant les cabinets, les représentants autonomes et les sociétés autonomes, veuillez consulter le site Internet de l'Autorité aux liens suivants :

<https://lautorite.qc.ca/professionnels/cabinets-et-representants/cabinets-societes-autonomes-et-representants-autonomes/>

<https://lautorite.qc.ca/professionnels/cabinets-et-representants/obligations-et-formalites-administratives/>

Pour connaître les rôles et les responsabilités des inscrits, veuillez consulter le [Guide sur la gouvernance et la conformité](#).

### ***Dirigeant responsable***

L'Autorité propose d'adapter les règles applicables à la nomination d'un dirigeant responsable en tenant compte des exigences applicables au dirigeant d'une agence hypothécaire. La personne agissant à titre de dirigeant responsable aurait la charge de veiller à ce que les activités du cabinet ou de la société autonome soient accomplies en conformité avec la loi. Il en serait de même du représentant autonome à l'égard de ses activités.

L'Autorité propose d'exiger que, pour la discipline du courtage hypothécaire, le représentant autonome ou la personne que le cabinet ou la société autonome nomme à titre de dirigeant responsable soit titulaire d'un certificat l'autorisant à agir dans la discipline du courtage hypothécaire et réussisse un examen portant sur les compétences qu'il doit posséder pour être inscrit ou nommé à ce titre.

Le dirigeant responsable, tout comme le courtier hypothécaire inscrit à titre de représentant autonome, serait également tenu de maintenir ses compétences et satisfaire à des exigences de formation continue lui permettant d'accumuler 6 UFC par période de référence telles que proposées dans le projet de *Règlement sur la formation continue obligatoire des courtiers hypothécaires*.

Pour plus d'information concernant le rôle du dirigeant responsable, vous pouvez consulter, à titre indicatif et sous réserves des adaptations nécessaires, le [Guide sur la gouvernance et la conformité des inscrits](#), aux pages 24 et suivantes.

#### ***Transition - Reconnaissance de la qualification du dirigeant responsable***

Le dirigeant d'une agence hypothécaire ou le dirigeant d'une agence immobilière ayant avisé l'OACIQ de son intention de poursuivre ses activités de courtage hypothécaire au-delà du 1<sup>er</sup> mai 2020 ainsi que celui dont le permis comporte la mention de courtier agréé comme dirigeant d'agence n'auraient pas à réussir l'examen de l'Autorité portant sur les compétences que le dirigeant responsable doit posséder s'ils deviennent dirigeants responsables avant 1<sup>er</sup> mai 2021.

Le titulaire d'un permis de courtier hypothécaire agissant à son compte n'aurait pas à réussir l'examen de l'Autorité portant sur les compétences que le dirigeant responsable doit posséder s'il devient représentant autonome le 1<sup>er</sup> mai 2020.

Le titulaire d'un permis de courtier immobilier qui agit à son compte et qui devient un représentant autonome le 1<sup>er</sup> mai 2020 devrait, pour maintenir son inscription, réussir avant le 1<sup>er</sup> mai 2022 l'examen de l'Autorité portant sur les compétences que le dirigeant responsable doit posséder.

### ***Tenue d'un compte séparé***

L'Autorité propose d'adapter les règles relatives au compte séparé prévues dans sa réglementation aux activités de courtage hypothécaire. Ces règles sont différentes des règles relatives à l'ouverture et à la gestion d'un compte en fidéicommiss prévues à la LCI et ses règlements. L'inscrit en courtage hypothécaire serait tenu de maintenir un compte séparé dans lequel le courtier hypothécaire aurait l'obligation d'y déposer sans délai toute somme reçue ou perçue pour le compte d'autrui. Le courtier hypothécaire ou l'inscrit qui reçoit ou perçoit une telle somme serait également tenu de remettre au déposant un reçu dont le contenu est prévu dans le

projet de *Règlement modifiant le Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome*.

### **Tenue des dossiers clients**

L'article 21.1 proposé au projet de *Règlement modifiant le Règlement sur le cabinet, le représentant autonome et la société autonome* énumère les renseignements et documents que le représentant ou l'inscrit lui-même devrait déposer au dossier d'un client. Dans tous les cas, le dossier client devrait contenir les renseignements nécessaires à faire la preuve que les obligations du représentant et de l'inscrit ont été respectées quant à leur relation avec leur client.

Les règlements de l'Autorité obligent l'inscrit à tenir les dossiers et registres suivants :

- Livres et registres comptables;
- Registre relatif au compte séparé;
- Dossier sur chacun des clients;
- Registre des commissions (et des partages de commissions);
- Registre des mesures incitatives.

### **L'exercice des activités de courtage hypothécaire**

L'Autorité propose des modifications au *Règlement sur l'exercice des activités des représentants*, RLRQ, c. D-9.2, r. 10, pour ajouter des règles spécifiques à l'exercice des activités des courtiers hypothécaires.

L'Autorité propose de préciser les obligations et devoirs du courtier hypothécaire envers le client. Ainsi, l'Autorité propose que le courtier hypothécaire lui explique ce qu'il s'engage à faire pour lui, qu'il lui explique 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. Cette première étape dans la relation d'un courtier hypothécaire avec son client vise à permettre que ce dernier sache à quoi s'attendre et comprenne bien l'étendue et la nature des services que le courtier hypothécaire et l'inscrit s'engagent à lui rendre.

Le courtier hypothécaire aurait également l'obligation de recueillir les renseignements nécessaires à évaluer la situation financière du client et à identifier ses besoins relativement au prêt sollicité.

La proposition réglementaire est à l'effet que le courtier hypothécaire devrait conseiller adéquatement son client et lui donner tous les renseignements qui pourraient être nécessaires ou utiles. Cette obligation devrait être comprise dans une optique très large et servir à permettre au client de prendre une décision éclairée quant à la recommandation que lui fera le courtier hypothécaire.

Bien que les exigences relatives au contrat de courtage prévues dans la réglementation de l'OACIQ n'aient pas été intégrées au cadre réglementaire de l'Autorité, plusieurs des divulgations prévues par l'OACIQ y ont été intégrées.



- **Information relative au prêt hypothécaire**

En plus du coût du prêt, le courtier hypothécaire serait aussi tenu d'expliquer au client tous les autres frais à assumer. Ainsi, par exemple, devraient être expliqués au client les frais qu'il pourrait avoir à défrayer pour l'obtention du prêt, pour les services du notaire ou de tout autre professionnel tel un évaluateur, inspecteur ou arpenteur, les frais d'assurance ou encore les frais administratifs que le prêteur pourrait lui exiger.

Le courtier hypothécaire serait aussi tenu d'expliquer au client les particularités, les avantages et les inconvénients du prêt, incluant ses effets sur sa situation financière, et les pénalités et les circonstances dans lesquelles ces dernières sont applicables.

Certains des renseignements colligés ainsi que les recommandations du courtier hypothécaire devraient être conservés dans le dossier du client. Les exigences relatives à la tenue du dossier client sont prévues au projet de *Règlement modifiant le Règlement sur le cabinet, la société autonome et le représentant autonome*.

- **Divulgence relative aux prêteurs**

Un courtier hypothécaire ou un inscrit en courtage hypothécaire devrait pouvoir avoir accès à plusieurs prêteurs. Aussi, il est proposé que le courtier hypothécaire divulgue par écrit au client le nombre de prêteurs qui ont consenti des prêts garantis par hypothèque immobilière pour lesquels lui et le cabinet ou la société autonome pour lequel il agit se sont livrés à une opération de courtage au cours des 12 derniers mois. Il serait également tenu de divulguer le nom du prêteur qui aurait 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 durant cette même période.

- **Hypothèque inversée**

Vu la nature plus risquée de ce type d'hypothèque, l'Autorité propose que le courtier hypothécaire doive recevoir de l'emprunteur une déclaration écrite, signée par un avocat ou un notaire, à l'effet que celui-ci a donné à cet emprunteur un avis indépendant concernant le prêt sollicité avant de se livrer à une opération de courtage relative à un tel prêt.

- **Avantages offerts aux clients**

L'Autorité prévoit une disposition spécifique dans le *Règlement sur l'exercice des activités des représentants* qui s'appliquerait au courtier hypothécaire.

Ainsi, elle suggère qu'en matière de courtage hypothécaire, le courtier puisse offrir des avantages (cadeaux, participation à un concours, etc.) au bénéfice des clients dans la mesure où ces avantages sont non pécuniaires, de nature promotionnelle et de valeur modique ou qu'ils sont accessibles à tous ses clients.

La LDPSF prévoit déjà qu'un représentant ne peut exercer de pressions indues sur le client ou employer des manœuvres dolosives pour l'inciter à se procurer un produit ou un service financier.

Par ailleurs, quant aux autres avantages qui ne seraient pas consentis par le courtier hypothécaire, mais plutôt par le prêteur, tels des taux privilégiés, un courtier ou un inscrit en courtage hypothécaire pourrait les annoncer publiquement dans la mesure où il respecte toutes les règles déjà existantes, notamment celles en matière de publicité.

De façon générale, un inscrit en courtage hypothécaire ne pourra, par quelque moyen que ce soit, faire de la publicité ou des représentations fausses, trompeuses ou susceptibles d'induire en erreur. Il ne devrait pas utiliser une formulation pouvant prêter à confusion sur la valeur de la récompense ou sur la catégorie de clients actuels ou potentiels à qui s'adresse l'offre ou la remise. Il ne doit pas laisser miroiter des résultats qu'il n'est pas en mesure de procurer et le service qu'il rend doit être conforme à la publicité et aux représentations qu'il en fait. Ainsi, par exemple, un inscrit qui offre un taux d'intérêt dont seules quelques rares personnes pourraient profiter ne respecterait pas les règles en matière de représentations et de publicité.

De façon plus particulière, le service financier offert devrait être décrit sans que ses avantages ne soient mis en évidence au détriment de ses inconvénients.

Aussi, l'inscrit ou le représentant qui afficherait un taux d'intérêt devrait le faire avec l'autorisation du prêteur.

- ***Divulgence du mode de rémunération et des incitatifs***

Des règles sont proposées pour que le client comprenne bien le ou les modes de rémunération du courtier hypothécaire : une rétribution versée par le prêteur hypothécaire, une rétribution reçue d'une autre personne, des émoluments demandés au client par le courtier hypothécaire ou encore une combinaison de ces modes. Il devrait également divulguer à son client les incitatifs qu'il pourrait recevoir en lien avec les services qu'il lui rend ou le fait qu'il prévoit partager la commission qu'il reçoit.

Des explications sur les règles relatives au partage de commission sont disponibles sur le site de l'Autorité : <https://lautorite.qc.ca/professionnels/cabinets-et-representants/obligations-et-formalites-administratives/partage-des-commissions/>

L'Autorité a entamé une révision des normes encadrant les pratiques liées à la gestion des incitatifs à la vente. Elle pourrait, à l'issue de cette révision, proposer des modifications à l'encadrement actuel des représentants qui pourraient avoir des incidences sur ce qui est proposé pour les courtiers hypothécaires.

- ***Activités incompatibles***

Un courtier hypothécaire pourrait exercer aussi les activités de courtier immobilier, mais uniquement s'il n'exerce pas aussi les activités d'une autre discipline visée par la LDPSF puisqu'un représentant en assurance, un expert en sinistre et un planificateur financier ne peuvent agir aussi comme courtiers immobiliers.

Afin de parer aux risques de conflits d'intérêts auxquels s'exposerait un représentant qui exerce d'autres activités que celles liées à son certificat, des règles particulières sont prévues. Par exemple, des règles déontologiques empêchent un représentant de se placer en situation de conflit d'intérêts, l'obligent à placer les intérêts de son client avant les siens et à agir avec objectivité et indépendance.

- ***Courtier hypothécaire qui agirait comme prêteur***

Un courtier hypothécaire pourrait aussi agir comme prêteur. Toutefois, l'Autorité propose qu'il ne puisse agir comme prêteur pour un client pour une période de 12 mois à compter de la date à

laquelle ses services de courtier hypothécaire ont été rendus. Cette règle sert à éviter le conflit d'intérêts évident dans lequel se trouverait un courtier hypothécaire qui prêterait à un client.

- ***Courtage hypothécaire par Internet***

En vertu de la LDPSF, une opération de courtage peut être effectuée par Internet. L'Autorité propose de modifier le *Règlement sur les modes alternatifs de distribution*, RLRQ, chapitre D-9.2, r. 16.1 applicable à l'offre par Internet des produits et services financiers de manière à viser aussi l'offre de services et produits hypothécaires sans l'entremise d'une personne physique.

En effet, et puisque la LDPSF permet au cabinet ou la société autonome d'offrir des produits et services sans l'entremise d'une personne physique, ce règlement s'applique à tout cabinet ou société autonome qui offre des produits et services financiers, au sens de la LDPSF, par Internet.

Un cabinet ou une société autonome qui offrirait ses services de courtage hypothécaire par Internet devrait donc aussi respecter les règles prévues au règlement, lesquelles s'appliqueraient en surplus des obligations déjà applicables à un inscrit conformément à la LDPSF et ses règlements.

Le cabinet ou la société autonome qui offrirait ses services de courtage hypothécaire par Internet devra notamment prendre les moyens nécessaires à ce qu'un représentant, autorisé à agir dans la discipline du courtage hypothécaire, agisse en temps utile auprès du client qui en exprime le besoin.

Aussi, et tel que mentionné à l'article 86.0.1 de la LDPSF, le cabinet ou la société autonome qui offrira un produit ou un service financier par Internet devra respecter les articles 17 à 19, applicables à un représentant.

Ainsi, par exemple, le cabinet ou la société autonome devrait, lorsqu'un ou plusieurs prêts sont proposés au client, présenter à ce dernier les renseignements nécessaires à une décision éclairée. Cela implique, en plus des renseignements qui concernent le prêteur et les caractéristiques du prêt, l'obligation de dire au client combien de temps le prêt proposé est disponible et combien de temps le taux d'intérêt est disponible.

Le cabinet ou la société autonome doit aussi, au moyen d'un récapitulatif, présenter les renseignements sur le client recueillis auprès de lui et sur lesquels la recommandation a été faite.

Pour plus de renseignements sur le *Règlement sur les modes alternatifs de distribution*, nous vous référons à l'[Avis relatif à l'application du Règlement sur les modes alternatifs de distribution](#).

***Paiement des droits et des frais exigibles***

Suivant le 1<sup>er</sup> mai 2020, l'Autorité sera appelée à veiller à la formation continue et à la déontologie des représentants qui exerceront dans la discipline du courtage hypothécaire. Pour les autres disciplines, ces fonctions de supervision sont assumées par la Chambre de la sécurité financière et la Chambre de l'assurance de dommages qui imposent une cotisation à leurs membres de même que certains frais liés à la formation continue afin de tenir compte des coûts liés à cet encadrement. De façon conséquente, l'Autorité entend imposer, en vertu du projet de *Règlement modifiant le règlement sur les droits, les cotisations et les frais exigibles*, un droit

annuel supplémentaire de 250 \$ à chaque représentant autorisé à agir dans la discipline du courtage hypothécaire.

Ce projet de règlement introduit également certains frais relatifs aux demandes de reconnaissance présentées à l'Autorité conformément au projet de *Règlement sur la formation continue obligatoire des courtiers hypothécaires*.

### **Commentaires**

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler au sujet de ces projets de règlement est priée de les faire parvenir par écrit ou par courriel au plus tard le **16 novembre 2019** en s'adressant à :

M<sup>e</sup> Philippe Lebel  
Secrétaire et directeur général des affaires juridiques  
Autorité des marchés financiers  
Place de la Cité, Tour Cominar  
2640, boulevard Laurier, 3<sup>ème</sup> étage  
Québec (Québec) G1V 5C1  
Télécopieur : (514) 864-8381  
Courrier électronique : [consultation-en-cours@lautorite.qc.ca](mailto:consultation-en-cours@lautorite.qc.ca)

À défaut d'avis contraire à cet effet, tous les commentaires seront affichés sur le site Internet de l'Autorité, au [www.lautorite.qc.ca](http://www.lautorite.qc.ca). Par conséquent, nous invitons les intervenants à ne pas inclure de renseignements personnels directement dans les commentaires à publier. Il importe que les intervenants précisent en quel nom ils présentent leur mémoire.

### **Renseignements additionnels**

Des renseignements additionnels peuvent être obtenus en s'adressant par téléphone à :

#### **Geneviève Côté**

Analyste expert en réglementation  
Direction des pratiques de distribution et des OAR  
Autorité des marchés financiers  
Téléphone : (418) 525-0337, poste 4813  
Numéro sans frais : 1 877 525-0337

#### **Cindy Côté**

Analyste aux pratiques de distribution  
Direction des pratiques de distribution et des OAR  
Autorité des marchés financiers  
Téléphone : (418) 525-0337, poste 4814  
Numéro sans frais : 1 877 525-0337

**Ou en communiquant par courriel à l'adresse suivante :**

[courtage.hypothecaire@lautorite.qc.ca](mailto:courtage.hypothecaire@lautorite.qc.ca)

**Le 3 octobre 2019**

## Annexe

### Dispositions pertinentes de la LDPSF telles qu'elles se liront le 1er mai 2020 (Version administrative - non officielle)

1. Sont des représentants, le représentant en assurance, l'expert en sinistre, le planificateur financier et le courtier hypothécaire.

11.1. Le courtier hypothécaire est la personne physique qui, pour autrui et contre une rétribution fonction de la conclusion d'un prêt garanti par hypothèque immobilière, se livre à une opération de courtage relative à un tel prêt.

11.2. Les personnes suivantes ne sont pas des courtiers hypothécaires lorsqu'elles se livrent à une opération de courtage hypothécaire:

1° un avocat, un notaire, un évaluateur agréé, un liquidateur, un séquestre, un syndic et un fiduciaire pourvu qu'ils s'y livrent dans l'exercice de leurs fonctions;

2° les membres en règle de l'Ordre professionnel des comptables professionnels agréés du Québec;

3° les personnes à l'emploi d'un créancier hypothécaire pourvu qu'elles s'y livrent à l'occasion de l'exercice de leur principale occupation et pour le compte de ce créancier seulement;

4° les employés et les représentants exclusifs d'un assureur, d'une banque, d'une institution de dépôts autorisée en vertu de la Loi sur les institutions de dépôts et la protection des dépôts (chapitre A-26) ou d'une société de fiducie autorisée en vertu de la Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne (2018, chapitre 23, article 395), lorsque ceux-ci agissent dans le cadre d'une opération de courtage relative à un prêt garanti par hypothèque immobilière, au nom de leur institution financière ou d'une autre institution financière qui fait partie du même groupe financier;

5° la personne qui est membre en règle d'un ordre professionnel ou qui est régie par une loi administrée par l'Autorité des marchés financiers qui ne fait que communiquer à un client le nom et les coordonnées d'une personne ou d'une société qui offre des prêts garantis par hypothèque immobilière ou qui ne fait que les mettre autrement en relation lorsqu'elle le fait de façon accessoire à son activité principale.

Les mots «groupe financier» ont le sens qui leur est attribué à l'article 147.

13. Un représentant exerce ses activités dans chaque discipline ou chaque catégorie de discipline pour laquelle il est autorisé à agir par certificat de l'Autorité.

Constituent des disciplines:

- l'assurance de personnes;
- l'assurance collective de personnes;
- l'assurance de dommages;
- l'expertise en règlement de sinistres;
- la planification financière.

— le courtage hypothécaire.

**70.** La personne morale qui offre des produits et services financiers agit comme cabinet soit unidisciplinaire, soit multidisciplinaire.

Un cabinet est unidisciplinaire lorsqu'il offre, par l'entremise de représentants, des produits et services dans une seule discipline.

Il est multidisciplinaire lorsqu'il les offre dans plus d'une discipline.

Un cabinet est considéré offrir des produits et services dans la discipline du courtage hypothécaire lorsqu'il se livre à une opération de courtage hypothécaire.

**70.1.** Pour l'application de l'article 70, un créancier hypothécaire n'est pas un cabinet dans la discipline du courtage hypothécaire.