



Une association créée par les courtiers pour les courtiers

Mémoire préparé à l'intention de la commission des finances publiques dans le cadre des consultations particulières sur le projet de loi n° 3, *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement dans le secteur financier.*

Audition du 9 novembre 2021

L'Association des Courtiers hypothécaires du Québec (ACHQ) qui représente environ 1500 courtiers hypothécaires au Québec. Vous remercie de l'opportunité que vous nous offrez pour exposer nos points de vue dans le cadre des auditions publiques sur le projet de loi n° 3. Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement dans le secteur financier.

Notre association a pour mission d'être la voix des courtiers hypothécaires du Québec. La promotion des bonnes pratiques professionnelles dans un cadre de protection du public fait partie des valeurs de l'association.

Dans un premier temps, il n'est pas de secret pour personne que le marché de la revente immobilière au cours des derniers mois a connu une progression rapide tant au niveau des unités vendues, de la hausse rapide des prix de vente provoquée par des promesses d'achat multiples et aussi par un faible inventaire des propriétés disponibles pour les acheteurs. Nous sommes par conséquent dans un marché qui favorise les vendeurs de propriétés.

Dès le mois de janvier 2021, nous avons fait des représentations à l'Organisme d'autoréglementation des courtiers immobiliers du Québec (OACIQ) concernant les façons de faire de certains de leurs membres en ce qui a trait à leur pratique professionnelle. En effet, ces courtiers immobiliers suggéraient de faire renoncer l'inspection pré-achat à leurs clients dans le but unique de rendre leur proposition (promesse d'achat) plus alléchante pour les vendeurs. De plus, nous avons constaté que dans certaines transactions, le courtier immobilier faisait aussi renoncer à son client la garantie légale de qualité. L'OACIQ a réagi rapidement avec l'émission d'un communiqué. Malheureusement, ce communiqué a eu très peu d'effets sur les agissements de ses membres.

Les conséquences de faire renoncer un acheteur à une inspection pré-achat peut s'avérer lourde de conséquences pour le public et certaines des parties prenantes. Un acheteur qui ne peut pas connaître les vices apparents d'une propriété avant de l'acquérir peut mettre en péril sa sécurité financière pour plusieurs années advenant que des réparations majeures et non prévues soient à faire sur la propriété. De plus, la majorité de ces propriétés sont financées par des prêts hypothécaires provenant des institutions financières et garanties par des assureurs prêts (SCHL, Sagen, Canada Guarantee). Les garanties financières de ces dernières sont donc altérées par ces pratiques non déontologiques et n'oublions pas que la propriété est le gage qui est mis

en garantie en contrepartie d'un prêt. Donc, une propriété comportant des vices n'a pas la même valeur financière et le niveau du risque impliqué n'est pas le même non plus. La protection du public ainsi que celle des parties prenantes peuvent alors être mises en cause dans le cadre de ces pratiques non professionnelles.

De plus, et toujours dans le but de rendre leur promesse d'achat plus attrayante, le refus de l'inspection n'est pas le seul outil utilisé par plusieurs courtiers. En effet, un grand nombre d'entre eux vont demander à leur client de fournir une approbation hypothécaire finale dans des délais qui sont irréalisables pour les promettants acheteurs. Dans certains cas, nous avons constaté des délais de 24 heures, ce qui est irréalisable pour les acheteurs. Les prêteurs hypothécaires doivent analyser les dossiers de leurs clients, faire une évaluation de la propriété sur place dans certains cas et parfois l'acheteur n'a pas en main toute la documentation requise pour obtenir un engagement final de prêt aussi rapidement. Il peut aussi parfois survenir qu'un courtier hypothécaire doive proposer à son client une solution alternative au produit de financement idéal pour ce dernier à cause du court délai requis à la promesse d'achat par le courtier immobilier du client. Une préautorisation de prêt ne peut substituer un délai raisonnable d'autorisation, qui selon nous et aussi selon l'OACIQ, est de 14 jours. N'oublions pas que les parties prenantes sont elles aussi prises de cours avec cette surchauffe immobilière; la finalité de tout ce processus les influence directement et par le fait même c'est le public qui en subit les frais.

Nous recommandons donc que le ministère des Finances puisse réglementer l'obligation de l'inspection préachat ainsi que l'établissement par règlement d'un délai raisonnable pour l'obtention d'un prêt hypothécaire pour les promettant acheteurs.

Finalement, dans un souci de la protection du public, nous aimerions aussi que la commission puisse aussi avoir une réflexion sur le fait qu'un courtier immobilier peut, lors d'une même transaction, représenter l'acheteur ainsi que le vendeur. Les apparences de conflit d'intérêts et d'impartialité sont vivement impliquées lors de ces types de transactions. Par ailleurs, le Québec est un des rares endroits en Amérique qui tolère ce genre de pratique.

Cordialement,

Sylvain Poirier
Président du conseil d'administration
Association des Courtiers Hypothécaires du Québec.

Addenda de l'Association des Courtiers Hypothécaires du Québec au mémoire déposé pour la consultation publique du projet de Loi 3, du 9 novembre 2021

« 58.1. Un courtier hypothécaire doit s'enquérir de la situation de son client afin d'identifier ses besoins, de s'assurer de le conseiller adéquatement et, s'il lui est possible de le faire, de lui proposer un prêt qui convient à ses besoins.

L'association est en accord avec cette modification, c'est en accord avec les règles d'éthiques de base et les bonnes pratiques professionnelles

« 58.2. Un courtier hypothécaire doit décrire au client le prêt qui lui est offert en relation avec les besoins identifiés et lui préciser les conditions du prêt offert et la nature de l'hypothèque avant que ce dernier ne procède à la conclusion d'un contrat de prêt.

L'association est aussi d'accord avec la modification pour les mêmes raisons que le précédent article.

« 58.3. Un courtier hypothécaire doit, avant de proposer un prêt à son client, lui divulguer, selon les modalités prévues par règlement, le nom de prêteurs avec qui ses clients ont conclu un contrat de prêt ainsi que les autres renseignements prescrits par règlement.

Le but de cette modification serait d'éviter les conflits d'intérêts ou les apparences de conflit d'intérêts ainsi les cadeaux qu'un prêteur pourrait offrir à un courtier en plus de la commission habituelle,

L'association croit, compte tenu des nouvelles règles de gouvernances adoptées par plusieurs prêteurs, les cadeaux ou incitatifs monétaires sont aujourd'hui chose du passé.

Nous avons remarqué que les prêteurs dorénavant préfèrent offrir des rabais de taux d'intérêt ou des remises en argent à leur client, ce qui permet aux courtiers hypothécaires d'offrir un meilleur produit à son client.

« 58.4. Un courtier hypothécaire doit, lorsqu'il a des liens d'affaires avec le prêteur qui offre un prêt à son client, ou lorsque la société autonome ou le cabinet pour lequel il agit a de tels liens, les divulguer à son client.

Constituent des liens d'affaires tout intérêt direct ou indirect qu'un prêteur détient dans la propriété d'un cabinet ou, inversement, qu'un cabinet détient dans la propriété d'un prêteur, ainsi que l'octroi par le prêteur de tout autre avantage ou de tout autre intérêt déterminés par règlement. ».

L'association est accord avec cet article qui respecte les bonnes règles de gouvernance et d'éthique que propose cette modification.